

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2009, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo, referente al expediente que se cita, por el que se dan por subsanadas y corregidas las deficiencias señaladas en la Resolución por la que se aprueba definitivamente el expediente del PGOU de Torres (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Cumplimiento de Resolución de 2 de octubre de 2009, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-001-09, del PGOU de Torres (Jaén).

- Resolución de 17 de abril de 2009, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, Referente al expediente de planeamiento 10-001-09, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de subsanación de deficiencias, el PGOU de Torres (Jaén) (Anexo I).

- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE 2 DE OCTUBRE DE 2009, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-001-09 DEL PGOU DE TORRES (JAÉN)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 2 de octubre de 2009, una vez examinado el expediente administrativo relativo al PGOU de Torres, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Torres, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Resolución de 17 de abril de 2009, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, adoptó el siguiente acuerdo:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al PGOU del municipio de Torres, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º Suspender la aprobación de las Unidades de Ejecución 3, 4 y 5, por cuanto se entiende, respecto de la UE 4 y 5, que tanto el aprovechamiento como las cesiones obligatorias establecidas para cada UE están descompensadas entre sí, siendo las cargas de éstas, excesivas de cara a su gestión, no estando justificado el cumplimiento de lo establecido en el artículo 105.1 de la LOUA. Y por otra parte, respecto de la UE 3, se suspende por cuanto existe informe técnico donde queda claro que no cumple con la edificabilidad.

3.º Suspender asimismo, para el suelo no urbanizable las determinaciones urbanísticas para las edificaciones ya exis-

tentes recogidas en el artículo 163 de la Normas, así como los usos compatibles en suelos de especial protección, todo ello reconsiderándolo en los términos señalados en la parte expositiva del presente informe.

4.º Subsanar:

1. La tabla resumen de las Unidades de Ejecución de la página 57 de la Memoria, en la se especifican los mínimos de dotaciones que dan cumplimiento al artículo 17 de la LOUA, ya que se observa que hay datos que no coinciden con los expresados en las fichas individuales de cada una de ellas. Es el caso de las unidades UE-3 y de la UE-5, en la se ha puesto la cifra del aprovechamiento y no la edificabilidad lucrativa.

2. En cuanto a la documentación técnica:

- Corregir los errores numéricos del cómputo de las Zonas Verdes del punto 6.3 de la Memoria, página 49, ya que en total se obtienen 1,33 ha y no 13,30 ha. Lo mismo ocurre con la superficie de las ya existentes, que suman un total de 0,65 ha y no de 6,50 ha.

- Corregir los datos de la ficha del sector API-1 2.º para que coincidan con los recogidos en la tabla resumen de la página 29 de la Memoria.

- Respecto de la zona de influencia forestal trazada en el plano T-5 no queda claro el ámbito al que está afectando. Esta delimitación tiene incidencia en los planos del suelo no urbanizable T3-1, T3-2 y T3-3, que también se habrán de corregir.

5.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborar un documento técnico que, de forma coherente, quede corregido conforme a los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado tras lo cual se elevará nuevamente, a esta Comisión para su resolución.

6.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Segundo. Con fecha 4 de septiembre de 2009, se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación de Territorio en Jaén, un nuevo documento técnico debidamente diligenciado, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 26.8.09, que cumple todas las estipulaciones señaladas en la Resolución de 17 de abril de 2009, anteriormente señalada.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. Se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 105.1 de la LOUA, al incluirse una justificación de la viabilidad económica de las unidades de ejecución de uso residencial 3 y 4, eliminándose la unidad de ejecución núm. 5, cuya superficie pasa directamente al suelo urbano consolidado. Y respecto al suelo urbano no consolidado, se aporta una tabla resumen en la página 62 de la memoria en la que se recogen las cesiones del PGOU y se comparan con las que marca la LOUA, estableciendo, para la UE-3, suelo para zona verde en una superficie superior al 10% de la superficie de suelo del sector, quedando justificada la falta de equipamiento local al no incrementar la dotación local de equipamiento por existir anteriormente viviendas; y, para la UE-4, se disminuye la superficie de zona verde, cumpliendo con margen los mínimos de la LOUA.

Segundo. Respecto al suelo no urbanizable, las determinaciones urbanísticas del artículo 163 de las Normas para las edificaciones existentes, han sido reconsideradas en los siguientes términos:

- Para las actividades industriales, incluidas las del servicio de carreteras, hospedaje y bares o restaurante, se elimina del artículo 163.2 la posibilidad de ampliar la superficie construida hasta un máximo del 50% de la edificabilidad existente a la fecha de aprobación del presente documento.

- Para todas estas edificaciones, ya resulten con usos prohibidos o compatibles con el uso previsto (conforme al artículo 52.1 del PGOU), que no cumplan con las determinaciones que a fecha de su aprobación definitiva se establezcan en el vigente PGOU, quedaran en situación legal de fuera de ordenación y solo podrán ser objeto de obras de reestructuración, consolidación, acondicionamiento y reforma.

- Esta situación legal de fuera de ordenación se aplica en los mismos términos en el artículo 163.3 del PGOU referido a las edificaciones residenciales existentes para las que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad urbanística del artículo 185 de la LOUA.

Tercero. Respecto al documento técnico, se han hecho las correcciones de los errores materiales y de hecho, señalados en el apartado 4.º del antecedente de hecho primero de la presente propuesta.

Cuarto. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Quinto. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Sexto. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la disposición transitoria novena de la citada Ley.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33.2.a) de la citada Ley 7/2002,

HA RESUELTO

1.º Dar por subsanado y corregido las deficiencias indicadas en la Resolución de 17 de abril de 2009, en el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la formulación del PGOU del municipio de Torres, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad con lo previsto en el

art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004, de 7 de enero).

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Jaén, a 2 de octubre de 2009.- La Secretaria de la Comisión: Fátima Suárez Rodríguez, Vº Bº El Vicepresidente 2.º de la Comisión: Julio Millán Muñoz.

El Presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 3332.

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE 17 DE ABRIL DE 2009, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-001-09, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL PGOU, A RESERVA DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS, DE TORRES (JAÉN)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 17 de abril de 2009, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación del PGOU, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Torres, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2.B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

El término municipal de Torres tiene como planeamiento urbanístico unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 6 de julio de 1995, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén.

Tramitación.

1.º El Ayuntamiento de Torres, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, que tras la exposición pública del avance que inicia el mismo, es aprobado mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 16.7.07, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Durante el mencionado plazo de información pública, se presentaron alegaciones que fueron incorporadas al expediente.

2.º Con fecha 2 de enero de 2009, se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación de Territorio en Jaén, documento del

PGOU, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno el día 10 de diciembre de 2008, previos los informes preceptivos.

Informe.

La estructura orgánica propuesta concentra en el núcleo principal los usos y actividades urbanas.

El límite del suelo urbano propuesto coincide prácticamente con el ya clasificado por las NN.SS vigentes, y se delimitan cinco unidades de ejecución, dos de uso industrial y tres de uso residencial.

Los nuevos crecimientos residenciales se concentran en el suelo urbanizable no sectorizado NS-1 «Las Huertas».

La actividad industrial se refuerza en el Polígono Industrial «Las Llanas», situado en la carretera JA-3106 que conecta los núcleos de Torres y Mancha Real. En esta zona se clasifican dos sectores de suelo urbanizable no sectorizado, el NS-2 y el NS-3.

Se establece un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, el S-1 con acceso desde la carretera JA-3104 dirección a Jimena.

En cuanto al suelo no urbanizable, el medio rural adquiere en este municipio una gran relevancia por su importante valor natural y paisajístico, y como no, agrario. Buena parte del suelo no urbanizable es de especial protección por su pertenencia al Parque Natural de Sierra Mágina.

En cuanto al sistema viario y de transportes se prevé la conexión con el eje estructurante A-316 de Jaén a Úbeda, a través de la variante norte de Mancha Real de la A-320. Variante que conecta con la carretera de Mancha Real en un punto próximo al Polígono Industrial «Las Llanas».

Respecto a espacios libres y zonas verdes, para alcanzar la ratio de 5 m²/Hab establecido por la LOUA, se proponen dos nuevos sistemas generales de zonas verdes:

- SG-ZV-1: 3.457 m² a los pies de Iglesia de Santo Domingo, que se imputa al desarrollo de la Unidad de Ejecución UE 4.

- SG-ZV-2: 3.038 m² «Parque del Chorro», sistema que queda adscrito al sector de suelo urbanizable residencial NS-1 «Las Huertas».

Con lo que se conseguiría alcanzar una ratio de zonas verdes de 6,71 m²/hab. Cumpliendo así, con el artículo 10.1.A) de la LOUA.

Por lo que se refiere a las previsiones de suelo y crecimiento propuesto se cumple con lo previsto en el artículo 45 del POTA.

Respecto a la ordenación del suelo urbano se clasifican 33,92 ha de suelo urbano, superficie que coincide en gran medida con el ya clasificado en el planeamiento vigente (30,32 ha). En esta ordenación se distingue entre:

- Suelo urbano consolidado, donde, en líneas generales, se mantiene la ordenación vigente, modificando y matizando las ordenanzas según la calificación del suelo, estableciendo distintos grados para regular parámetros tales como altura, ocupación, edificabilidad, usos pormenorizados, etc. Recogiendo, en función de su uso característico, siete Ordenanzas, recogidas en el plano TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación:

- Ordenanza 1: Casco Antiguo.
- Ordenanza 2: Residencial Ensanche.
- Ordenanza 3: Industrial.
- Ordenanza 4: Terciario.
- Ordenanza 5: Casas Cueva.
- Ordenanza 6: Equipamiento y servicios.
- Ordenanza 7: Parques y jardines.

- Y suelo urbano no consolidado, para el que se propone una puesta en valor de los vacíos urbanos existentes, ligada

a la aparición de nuevos usos y a la obtención de nuevos sistemas de espacios libres y de equipamientos colectivos. Para ello, se delimitan cinco unidades de ejecución, que suponen un total de 7,41 ha. Unidades que ya estaban clasificadas como suelo urbano en el planeamiento anterior, excepto la UE 2 «Norte de San Marcos», de uso industrial.

Las unidades de ejecución UE1, UE2 UE4 y UE5 y el sector de suelo urbanizable no sectorizado NS-1 «Las Huertas» tienen asignados unos costes de infraestructura, obtenidos en función de una «edificabilidad ponderada» para:

- Sistema general de abastecimiento: 78.200 €.

- Reestructuración y ampliación de la red eléctrica: 340.050 €.

Que sumados hacen un total de 418.250 €.

De las determinaciones de las diferentes unidades de ejecución, se observa lo siguiente:

- UE 1 San Marcos-Industrial: aunque las cesiones no cumplan los mínimos de la LOUA, al tratarse de una unidad de ejecución proveniente del planeamiento anterior, con Estudio de Detalle aprobado definitivamente, y que no preveía cesiones, se justifica este incumplimiento porque existe un importante grado de consolidación. Para ello, se amplía la superficie de la unidad de ejecución un 13% con objeto de calificar nuevas zonas verdes.

- UE 2 Norte de San Marcos-Industrial: las cesiones cumplen y superan los mínimos establecidos por la LOUA.

- UE 3 Casas Nuevas-Residencial: está justificado que las cesiones no cumplan los mínimos de la LOUA, dado que se trata de una actuación pública sobre edificaciones propiedad del Estado, con declaración de ruina, y sobre las que se va a proceder a realizar un nuevo proyecto de viviendas protegidas. Solo se reserva suelo para las zonas verdes.

- UE 4 Fachada Sur-Residencial: las cargas que se le asignan a esta unidad de ejecución superan en 1.480 m² de suelo los mínimos establecidos por la LOUA, y además se le carga con un sistema general de espacios libres (SG-ZV1) de 1.475 m², lo que supone un desequilibrio claro con las demás unidades de ejecución. Todas estas cargas que soporta parecen inviables máxime, si se tiene en cuenta que esta unidad de ejecución integra las antiguas UE 3, 4 Y 5, de las NN.SS. de 1995, y que en su día no llegaron a desarrollarse por este motivo.

- UE 5 Donantes de Sangre-Residencial: la cesión de zonas verdes es desproporcionada en relación a la superficie del sector. Con 1587, 7 m², tiene una cesión de 793 m² de zona verde.

En la Memoria del PGOU, en relación con esta situación de las unidades de ejecución, se indica que al no existir el Reglamento que determine la graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones (artículo 17.8 de la LOUA) se consideran los estándares mínimos, que se cumplen en el conjunto de las cinco unidades de ejecución delimitadas en el PGOU, si bien en algunas de ellas se exime parcialmente de su cumplimiento por las dimensiones de las unidades de ejecución delimitadas, estableciendo en 4 unidades de ejecución la cesión exclusiva de zonas verdes en cuantía superior a la que determina la LOUA.

Por otro lado, dentro del suelo urbanizable no consolidado se delimitan 3 Áreas de Planeamiento Incorporado, que son aquellas áreas con planeamiento de desarrollo en ejecución, correspondientes a las antiguas Unidades de Ejecución 1,2 y 7 de las vigentes NN.SS. En ellas se mantienen las determinaciones establecidas en los documentos aprobados.

Sobre la ordenación del suelo urbanizable se propone un sector de urbanizable sectorizado, el Sector S-1 de Uso Industrial, y tres sectores de urbanizable no sectorizado: el NS-1: Ensanche Residencial «Las Huertas»; el NS-2: Polígono Indus-

trial «Las Llanas» Oeste; y el NS-3: Polígono Industrial «Las Llanas» Este.

Por lo que respecta al suelo no urbanizable, en función de las diferentes categorías asignadas por la LOUA, se distinguen:

A) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

- SNU-VP: Suelo No Urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias y lugares asociados.

- SNU-PN: Parque Natural de Sierra Mágina.

- SNU-VN: Suelo No Urbanizable de especial protección por Valores Naturales y paisajísticos.

- Suelos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén como Complejos Serranos de Interés Ambiental CS-21 «Macizo de Sierra Mágina».

- Otros suelos de Dominio Público, que se corresponden con el cauce del río Torres, cuya delimitación corresponde al Organismo de Cuenca y la Red de Caminos y Carriles Rurales. Deben ser objeto de inventario y regulación por normativa específica.

B) Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación urbanística.

- SNU-IN: Suelo No Urbanizable de especial protección por Interés Natural.

C) Suelo No Urbanizable de carácter rural.

- SNU-R: Suelo No Urbanizable de carácter rural, soporte de actividades agrícolas tradicionales.

Específicamente respecto al régimen urbanístico, el artículo 163 PGOU, sobre normas del suelo no urbanizable, establece, para edificaciones ya existentes en este tipo de suelo, las siguientes determinaciones urbanísticas:

Artículo 163.2: «Las actividades industriales, las de servicio al tráfico de carreteras, hospedaje, bares y restaurantes, existentes en el suelo no urbanizable no se considerarán como fuera de ordenación siempre que cumplan las condiciones generales de protección que se establecen en el Capítulo 2 del presente Título. Se podrán realizar obras de ampliación de la superficie construida sin superar el 50% de la edificabilidad que tuvieran en la fecha de aprobación definitiva del PGOU».

Artículo 163.3: «Las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable que cumplan las determinaciones de la legislación sectorial aplicable, y para las que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística no se les haya aplicado el plazo establecido por el artículo 185 de la LOUA, no se considerarán como fuera de ordenación aunque no se ajusten a las determinaciones del PGOU sobre parcela mínima, separación a linderos, altura, etc., y ello con independencia de la necesaria vinculación de la vivienda a la explotación de los recursos primarios de la finca para aquellas construidas con posterioridad a la entrada en vigor de LOUA y del expediente de regulación que hubiere de tramitarse».

A este respecto, en aplicación con la disposición adicional primera de la LOUA: «Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación».

Además el PEPMF, que afecta a SNU-PN y a SNU-VN, aprobado el 7 de julio de 1986, ya establecía la necesidad de vincular la vivienda aislada de forma unívoca a la explotación de los recursos agropecuarios. Y el PORN, aplicable en el SNU-PN regula, en su artículo 5.3.8.3 que los planeamientos urbanísticos deberán establecer:

a) Las parcelas mínimas para las edificaciones en suelo no urbanizable. Para ello se tendrá en cuenta que dichas edificaciones han de justificar su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria, por lo que su parcela mínima deberá ser

superior a la superficie mínima de explotación necesaria para garantizar la viabilidad de la actuación.

b) Las distancias mínimas a otras edificaciones, suelo urbano y cauces de agua con la finalidad de evitar el deterioro de los recursos naturales y paisajísticos así como la formación de núcleos urbanos.

Por tanto estas determinaciones han de ser de obligado cumplimiento, no sólo para obras de nueva planta sino para las existentes, independientemente de que dichas construcciones sean anteriores o no la LOUA, lo que por otra parte resulta muy difícil de demostrar. Todo ello teniendo en cuenta que en el Informe de Incidencia Territorial se menciona que el documento de Avance indica que casi un tercio de las viviendas existentes tienen su ubicación en parte del suelo protegido.

Bien es cierto que junto con viviendas recientes y fuera de ordenación coexisten edificaciones tradicionales vinculadas al ámbito rural. Por su tipología constructiva son fácilmente distinguibles de las primeras, por lo que se estima que sería conveniente establecer un marco normativo que las regule sobre todo de cara a su recuperación y rehabilitación.

Se entiende por tanto que estarán en situación legal de fuera de ordenación aquellas edificaciones no pertenecientes a la arquitectura tradicional que no cumplan con:

- El artículo 52 de la LOUA.

- La normativa sectorial aplicable para cada tipo de suelo.

- Los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU (parcela mínima, separación a linderos, alturas, etc...), independientemente de que sean construcciones anteriores o no a la entrada en vigor a la LOUA.

En cuanto a la posibilidad de ampliar hasta un 50% la edificabilidad en los términos que se recogen en el artículo 163.2, se entiende que este aumento es excesivo, sobre todo porque solo tienen que cumplir las condiciones generales de protección, pasando de nuevo por alto los parámetros urbanísticos fijados por el PGOU, incluso para las obras de ampliación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2.º Procedimiento. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la disposición transitoria novena de la citada Ley.

4.º Documentación. La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos

establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B y 33.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, se propone:

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B y 33.2 a), b) y c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, se propone:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al PGOU del municipio de Torres, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º Suspender la aprobación de las Unidades de Ejecución 3, 4 y 5, por cuanto se entiende, respecto de la UE 4 y 5, que tanto el aprovechamiento como las cesiones obligatorias establecidas para cada UE están descompensadas entre sí, siendo las cargas de éstas, excesivas de cara a su gestión, no estando justificado el cumplimiento de lo establecido en el artículo 105.1 de la LOUA. Y por otra parte, respecto de la UE 3, se suspende por cuanto existe informe técnico donde queda claro que no cumple con la edificabilidad.

3.º Suspender asimismo, para el suelo no urbanizable las determinaciones urbanísticas para las edificaciones ya existentes recogidas en el artículo 163 de la Normas, así como los usos compatibles en suelos de especial protección, todo ello reconsiderándolo en los términos señalados en la parte expositiva del presente informe.

4.º Subsananar:

1. La tabla resumen de las Unidades de Ejecución de la página 57 de la Memoria, en la se especifican los mínimos de dotaciones que dan cumplimiento al artículo 17 de la LOUA, ya que se observa que hay datos que no coinciden con los expresados en las fichas individuales de cada una de ellas. Es el caso de las unidades UE-3 y de la UE-5, en la se ha puesto la cifra del aprovechamiento y no la edificabilidad lucrativa.

2. En cuanto a la documentación técnica:

- Corregir los errores numéricos del cómputo de las Zonas Verdes del punto 6.3 de la Memoria, página 49, ya que en total se obtienen 1,33 ha y no 13,30 ha. Lo mismo ocurre con la superficie de las ya existentes, que suman un total de 0,65 ha y no de 6,50 ha.

- Corregir los datos de la ficha del sector API-1 2.º para que coincidan con los recogidos en la tabla resumen de la página 29 de la Memoria.

- Respecto de la zona de influencia forestal trazada en el plano T-5 no queda claro el ámbito al que está afectando. Esta delimitación tiene incidencia en los planos del suelo no urbanizable T3-1, T3-2 y T3-3, que también se habrán de corregir.

5.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborar un documento técnico que, de forma coherente, quede corregido conforme a los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado tras lo cual se elevará nuevamente, a esta Comisión para su resolución.

6.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos

meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Jaén, a 17 de abril de 2009. La Secretaria de la Comisión: Fátima Suárez Rodríguez. Vº Bº El Vicepresidente 2.º de la Comisión: Julio Millán Muñoz.

ANEXO II

Í N D I C E

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza y ámbito

Artículo 2. Órganos actuantes

Artículo 3. Efectos

Artículo 4. Vigencia

Artículo 5. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 6. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 7. Alcance de las determinaciones del Plan

CAPÍTULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN

Artículo 8. Contenido y valor relativo de la documentación

Artículo 9. Interpretación del Plan

CAPÍTULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 10. Consulta directa

Artículo 11. Consultas técnicas e informes urbanísticos

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

SECCIÓN 1.ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Artículo 12. Planes de desarrollo

Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

SECCIÓN 2.ª: PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y REPARCELACIONES

Artículo 14. Parcelación Urbanística

Artículo 15. Reparcelación

SECCIÓN 3.ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización

Artículo 17. Clases de obras de edificación

Artículo 18. Obras en los edificios

Artículo 19. Obras de demolición

Artículo 20. Obras de nueva edificación

Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación

Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios catalogados

Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición

Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores

SECCIÓN 4.ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS SUJETAS A LICENCIA

Artículo 26. Definición y clases

Artículo 27. Condiciones de los proyectos

SECCIÓN 5.ª: PROYECTOS DE INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES

Artículo 28. Definición y clases

Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades

CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1.ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS

- Artículo 30. Actividades sujetas a licencia
 Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia
 Artículo 32. Licencias de parcelación
 Artículo 33. Licencia de obras de edificación
 Artículo 34. Licencias de otras actuaciones urbanísticas
 Artículo 35. Licencias de instalaciones para actividades
 Artículo 36. Licencias de ocupación
 Artículo 37. Licencias de apertura para actividades
 Artículo 38. Caducidad y suspensión de licencias de obras
 Artículo 39. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas
 SECCIÓN 2.ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
 Artículo 40. Actuaciones previas
 Artículo 41. Vallado de obras
 Artículo 42. Construcciones provisionales de obra
 Artículo 43. Derribos y apeos
 Artículo 44. Responsabilidades
 Artículo 45. Inspección de la ejecución de las obras

TITULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

- Artículo 46. Clasificación del suelo
 Artículo 47. División del suelo en razón de su calificación urbanística
 Artículo 48. División del suelo en razón de la gestión urbanística
 CAPITULO 2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO
 Artículo 49. Clases de usos
 Artículo 50. Usos globales y pormenorizados
 Artículo 51. Usos característicos, compatibles y prohibidos
 Artículo 52. Usos existentes y propuestos
 Artículo 53. Usos de titularidad pública y privada
 Artículo 54. Usos estables y provisionales
 Artículo 55. Uso urbanístico del subsuelo
 CAPITULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES
 Artículo 56. Delimitación
 Artículo 57. Regulación de los sistemas generales
 Artículo 58. Titularidad y régimen urbanístico

TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

- Artículo 59. Definición
 Artículo 60. Aplicación
 Artículo 61. Clases de áreas
 Artículo 62. Régimen urbanístico
 Artículo 63. Solar
 Artículo 64. Alineaciones y rasantes
 Artículo 65. Alteración de las condiciones particulares
 Artículo 66. División del Suelo Urbano Consolidado
 CAPITULO 2. ORDENANZA NÚM. 1 – CASCO ANTIGUO

Artículo 67. Ámbito, aplicación y tipología

SECCIÓN 1.ª: CONDICIONES DE USO

- Artículo 68. Uso característico
 Artículo 69. Usos compatibles
 SECCIÓN 2.ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION
 Artículo 70. Condiciones de la parcela
 Artículo 71. Posición de la edificación en la parcela
 Artículo 72. Altura de la edificación
 Artículo 73. Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa
 Artículo 74. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada

SECCIÓN 3.ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

- Artículo 75. Composición y acabado de las fachadas
 Artículo 76. Aleros
 Artículo 77. Marquesinas
 Artículo 78. Toldos
 Artículo 79. Muestras y banderines
 Artículo 80. Puertas de garajes

Artículo 81. Carpinterías y fachadas

Artículo 82. Cubiertas

CAPITULO 3. ORDENANZA NÚM. 2 – RESIDENCIAL EN ENSANCHE

Artículo 83. Ámbito y tipología

Artículo 84. Clasificación en grados

SECCIÓN 1.ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 85. Uso característico

Artículo 86. Usos compatibles

SECCIÓN 2.ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 87. Condiciones de la parcela

Artículo 88. Posición de la edificación en la parcela

Artículo 89. Altura de la edificación

CAPITULO 4. ORDENANZA NÚM. 3 – INDUSTRIAL

Artículo 90. Ámbito y tipología

SECCIÓN 1.ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 91. Uso característico

Artículo 92. Usos compatibles

SECCIÓN 2.ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 93. Clasificación en grados

Artículo 94. Condiciones de las parcelas

Artículo 95. Posición de la edificación en la parcela

Artículo 96. Altura de la edificación

Artículo 97. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 98. Condiciones estéticas

CAPÍTULO 5. ORDENANZA NÚM. 4 -TERCIARIO

Artículo 99. Ámbito y características

SECCIÓN 1.ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 100. Uso característico

Artículo 101. Usos compatibles

SECCIÓN 2.ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 102. Condiciones de las parcelas

Artículo 103. Posición de la edificación

Artículo 104. Altura de la edificación

Artículo 105. Coeficiente de edificabilidad

CAPITULO 6. ORDENANZA NÚM. 5 – CUEVAS

Artículo 106. Ámbito y características

SECCIÓN 1.ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 107. Uso característico

Artículo 108. Usos compatibles

SECCIÓN 2.ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 109. Condiciones de las parcelas

Artículo 110. Condiciones de ocupación

CAPITULO 7. ORDENANZA NÚM. 6 - EQUIPAMIENTO y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 111. Ámbito y características

SECCIÓN 1.ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 112. Uso característico

Artículo 113. Usos compatibles

SECCIÓN 2.ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 114. Posición de la edificación

Artículo 115. Altura de la edificación.

Artículo 116. Coeficiente de edificabilidad

CAPÍTULO 8. ORDENANZA NÚM. 7 - PARQUES Y JARDINES.

Artículo 117. Ámbito y clases

Artículo 118. Condiciones de las áreas públicas

Artículo 119. Condiciones de los parques y jardines

Artículo 120. Acceso a los edificios desde parques y jardines

CAPITULO 9. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

SECCIÓN 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 121. Definición y delimitación

Artículo 122. Regulación de las Áreas con Planeamiento Incorporado

SECCIÓN 2.ª: FICHAS DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

CAPITULO 10. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 123. Definición y Delimitación

Artículo 124. Regulación de las Unidades de Ejecución

SECCION 2.ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

TITULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE

- Artículo 125. Ámbito de aplicación
 Artículo 126. Niveles de protección
 Artículo 127. Bienes Inmuebles catalogados en el núcleo urbano de Torres
 Artículo 128. Elementos catalogados en el resto del término
 Artículo 129. Régimen de usos
 Artículo 130. Condiciones de los tipos de obra
 Artículo 131. Protección de la parcela
 Artículo 132. Tratamiento de las plantas bajas
 Artículo 133. Obras permitidas en el nivel de protección integral
 Artículo 134. Obras permitidas en el nivel de protección ambiental
 Artículo 135. Obligatoriedad de las obras

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

- Artículo 136. Intervenciones arqueológicas: definición de tipos
 Artículo 137. Sitios arqueológicos inventariados en el término municipal

SECCIÓN 1.ª PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

- Artículo 138. Protección de hallazgos arqueológicos casuales
 Artículo 139. Zonificación arqueológica del suelo urbano y urbanizable
 Artículo 140. Nivel de Protección Arqueológica A: Reserva Arqueológica
 Artículo 141. Nivel de Protección Arqueológica B: Servidumbre Arqueológica
 Artículo 142. Nivel de Protección Arqueológica C: Prospección Arqueológica
 Artículo 143. Protección de sitios arqueológicos delimitados en suelo no urbanizable

TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

- Artículo 144. Definición y categorías
 Artículo 145. Definición del suelo urbanizable sectorizado
 Artículo 146. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado
 Artículo 147. Condiciones de urbanización
 Artículo 148. Contenido del Plan Parcial
 Artículo 149. Memoria del Plan Parcial
 Artículo 150. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial
 Artículo 151. Estudio económico y financiero del Plan Parcial
 Artículo 152. Conformidad de las compañías suministradoras
 Artículo 153. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial
 Artículo 154. Determinaciones particulares del sector S-1

CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SECCION 1.ª: DETERMINACIONES GENERALES

- Artículo 155. Régimen urbanístico
 Artículo 156. Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado
 Artículo 157. Ámbito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización
 Artículo 158. Condiciones de urbanización
 Artículo 159. Conformidad de las compañías suministradoras
 Artículo 160. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado
 DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO URBANIZABLE

TITULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

- Artículo 161. Definición (DU)
 Artículo 162. División y delimitación del Suelo no Urbanizable (DU)

- Artículo 163. Régimen urbanístico (DU)
 Artículo 164. Segregaciones rústicas (DU)
 Artículo 165. Prohibición de parcelaciones urbanísticas (DU)
 Artículo 166. Nuevos asentamientos (DU)
 CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN
 Artículo 167. Protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras (DS)
 Artículo 168. Protección de los cauces, riberas y márgenes (DS)
 Artículo 169. Protección de las aguas subterráneas (DS)
 Artículo 170. Protección de aguas en relación con vertidos líquidos (DS)
 Artículo 171. Protección de la vegetación (DS)
 Artículo 172. Protección de la fauna (DS)
 Artículo 173. Protección del suelo (DS)
 Artículo 174. Protección del paisaje (DS)
 Artículo 175. Protección atmosférica (DS)
 Artículo 176. Prevención de Incendios Forestales (DS)
 Artículo 177. Prevención Ambiental (DS)
 Artículo 178. Actuaciones sometidas a Prevención Ambiental (DS)
 Artículo 179. Condiciones genéricas para la declaración de actuaciones de interés público (DS)
 Artículo 180. Legislación sectorial aplicable (DS)
 CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE
 Artículo 181. Clases de usos (DU)
 SECCIÓN 1.ª: DEFINICIONES Y CONCEPTOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. CLAVES
 Artículo 182. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos (DU)
 Artículo 183. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros (DU)
 Artículo 184. Instalaciones y edificaciones industriales (DU)
 Artículo 185. Actuaciones de carácter turístico-recreativo (DU)
 Artículo 186. Construcciones y edificaciones públicas singulares (DU)
 Artículo 187. Actuaciones de carácter infraestructural (DU)
 Artículo 188. Construcciones residenciales aisladas (DU)
 Artículo 189. Otras instalaciones (DU)
 SECCIÓN 2.ª CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO
 Artículo 190. Edificaciones permitidas (DU)
 Artículo 191. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria (DU)
 Artículo 192. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas (DU)
 Artículo 193. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras (DU)
 Artículo 194. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo (DU)
 Artículo 195. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de hostelería (DU)
 Artículo 196. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de restauración (DU)
 Artículo 197. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios y similares (forestales, cinegéticos, etc.) (DU)
 Artículo 198. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial (DU)
 Artículo 199. Condiciones estéticas (DU)
 CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE
 Artículo 200. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de vías pecuarias SNU-VP (DU)
 Artículo 201. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra Mágina SNU-PN (DU)

Artículo 202. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos SNU-VN (DU)

Artículo 203. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por interés natural SNU-IN (DU)

Artículo 204. Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R) (DU)

Artículo 205. Tabla resumen de la regulación de actividades y construcciones en el Suelo No Urbanizable (DU)

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Naturaleza, alcance y vigencia del Plan

Artículo 1. Naturaleza y ámbito.

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Torres es el instrumento que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución. Su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, amén de la respectiva normativa sectorial que fuera de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (R.P.).

- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.).

Artículo 2. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Torres, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los diferentes organismos de las Administraciones Central y Autonómica corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 3. Efectos.

La aprobación del PGOU le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

b) Ejecutividad y ejecutoriedad: lo que implica la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento de las determinaciones del Plan; la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el mismo están previstos, así como, en los supuestos en que sea necesaria la expropiación de terrenos o imposición de servidumbres, la declaración de la utilidad pública de dicha actuación y la necesidad de ocupación de aquellos.

c) Obligatoriedad: lo que aparea el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas como para los particulares.

Artículo 4. Vigencia.

1. El PGOU entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de su aprobación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales innovaciones.

2. El presente PGOU deroga Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torres, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén de fecha 6 de julio de 1995, y sus modificaciones posteriores, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación urbanística aplicable. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo de las referidas Normas Subsidiarias, salvo aquellos expresamente incorporados al presente según lo establecido en el Título IV de estas Normas.

Artículo 5. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se entiende por Revisión del PGOU la alteración sustancial de su ordenación estructural o la alteración integral de la ordenación establecida.

2. A los ocho (8) años desde la aprobación definitiva del PGOU el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

a) En caso de aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al territorio municipal alterando sustancialmente las determinaciones del PGOU.

b) Por variación sustancial de las previsiones del PGOU en materia de crecimiento urbanístico del municipio: horizonte de población, sistemas generales, etc.

c) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica o como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente.

d) Por edificación de más de cien (100) viviendas en suelo urbanizable.

3. El Programa de Actuación del PGOU deberá ser revisado una vez transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

Artículo 6. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. La alteración de las determinaciones del PGOU cuando no queden incluidas dentro de las que se establecen en el artículo 5 serán consideradas como modificaciones, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

2. La modificación de cualquiera de los elementos estructurales del PGOU se sujetará a las mismas disposiciones establecidas para su tramitación y aprobación.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Artículo 7. Alcance de las determinaciones del Plan.

1. Todos los terrenos del término municipal, así como las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes, quedan vinculados al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

2. Tanto la Administración como los particulares están obligados a su cumplimiento, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

3. Las determinaciones del Plan son ejecutivas a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

4. Salvo lo que se establece para el suelo no urbanizable en el artículo 163, las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación quedan declaradas en situación de fuera de ordenación en los términos siguientes:

a) Las que ocupen suelo calificado como viario, dotacional público o espacios libres públicos y las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental superen los máximos establecidos por las presentes Normas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente, solo podrán ser objeto de obras de mera reparación y conservación.

b) Las que no se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes Normas en cuanto a la altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénicas, etc., podrán ser objeto de obras de reestructuración, consolidación, acondicionamiento o reforma.

CAPÍTULO 2

Contenido e interpretación del Plan

Artículo 8. Contenido y valor relativo de la documentación.

1. El alcance normativo del PGOU es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.

b) Las Normas Urbanísticas constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general o específica a cada clase de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.

c) El Programa de Actuación expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan.

d) El Estudio Económico-Financiero evalúa el coste económico de las actuaciones que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles.

e) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan. En caso de discrepancia entre determinaciones contenidas en ellos tendrá primacía el de mayor escala salvo que de los documentos literarios se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

2. Asimismo, a efectos informativos, el PGOU cuenta con memoria y planos de información urbanística.

3. También se considera parte integrante del PGOU el contenido vinculante de la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 9. Interpretación del Plan.

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Torres, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes.

2. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo 8, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

3. A los efectos de estas normas urbanísticas, y en cuanto objeto de ordenación urbanística, el suelo comprende el vuelo y el subsuelo. Así pues, en ningún caso, los deberes de cesión a que quedan obligados los propietarios de terrenos podrán entenderse referidos únicamente a la superficie.

CAPÍTULO 3

Publicidad del planeamiento

Artículo 10. Consulta directa.

1. El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio certificado de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva. Las consultas se realizarán según el procedimiento señalado por la legislación urbanística.

2. No obstante las copias o soporte informático de los planos y documentos del planeamiento oficial habrán de solicitarse por escrito, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlas en todo caso.

Artículo 11. Consultas técnicas e informes urbanísticos.

1. Los servicios municipales competentes podrán ser consultados previamente a la solicitud de licencia mediante la presentación de anteproyectos o croquis suficientes, sobre aspectos controvertidos o interpretables de las ordenanzas aplicables. Estas consultas, que podrán evacuarse verbalmente, tendrán efectos meramente orientativos y en ningún caso vinculantes.

2. La información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector se solicitará siempre por escrito. Dicha solicitud deberá identificar inequívocamente el objeto de la información de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

3. En el informe de contestación a la consulta debe hacerse referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información. Deberá asimismo señalarse el tipo y clase del suelo que corresponda a la finca, unidad de ejecución o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el PGOU o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo aplicable.

TÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1

Instrumentos de desarrollo y ejecución del PGOU

Sección 1.ª: Instrumentos de desarrollo

Artículo 12. Planes de desarrollo.

1. De acuerdo con la legislación urbanística el PGOU podrá ser desarrollado mediante la redacción de Planes de Sec-

torización, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. El objeto y contenido de estos instrumentos de desarrollo del PGOU se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística.

3. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

4. El desarrollo del planeamiento deberá adaptarse a los objetivos y especificaciones técnicas del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, o cualquier otro que lo sustituya. Asimismo deberán desarrollar las medidas correctoras contenidas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental con el suficiente grado de detalle conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

1. Como complemento de la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, el Ayuntamiento podrá formular y aprobar Catálogos, Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2. El contenido de estos instrumentos complementarios se limitará a aquellas determinaciones que la legislación urbanística no atribuye específicamente a los planes de desarrollo.

Sección 2.^a: Parcelaciones urbanísticas y reparcelaciones

Artículo 14. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo se consideran también actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno, finca, parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial ni en suelos urbanos incluidos en Unidades de Ejecución en tanto no esté aprobado el correspondiente instrumento de desarrollo.

3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

4. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas, en la figura de planeamiento que le sea de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

5. Cualquier acto de parcelación urbanística requiere licencia municipal o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

6. Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones iguales o inferiores a las determinadas como mínimas por el presente Plan General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, salvo que los lotes resultantes se adquieran

simultáneamente por propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con el fin de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas por el presente Plan General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidad apta para la edificación, parcela o solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 15. Reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las fincas, parcelas o solares resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) la regularización de las fincas existentes.

b) la justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.

d) la adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) la adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

f) la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

3. La reparcelación presupone la existencia de un instrumento de planeamiento para cuya ejecución se realiza. No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del Plan Parcial.

4. La iniciativa, el contenido sustantivo y documental y el procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Sección 3.^a: Proyectos de urbanización y edificación

Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización.

1. La definición, clases, características, contenido, documentación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se establecen en el Capítulo Primero de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización.

2. Las condiciones para la ejecución de proyectos y obras de urbanización se establecen en el Capítulo Segundo de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

3. Los Proyectos de obras de Urbanización, así como los de Edificación, incluirán medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la ejecución de las mismas, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes,

destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso. Asimismo deberán desarrollar las medidas correctoras contenidas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental con el suficiente grado de detalle conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

Artículo 17. Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación

Artículo 18. Obras en los edificios.

1. Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

2. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.

Cuando el acondicionamiento afecte a uno solo de los locales del edificio, sin alterar los elementos estructurales y fachadas exteriores, no necesitando proyecto técnico por el reducido alcance de las obras previstas, se considera como obra menor.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

f) Obras de reforma menor: A los efectos previstos en el Plan General tendrán consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- Que no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación (cimentación,

estructuras,...), funcionales (usos, instalaciones generales, ...), o formales (composición exterior, volumen, ...) limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar. En los casos de clara incidencia en la seguridad de personas o cosas, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra o instalación, suscrito por técnico competente.

- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir previsible incidencia en la seguridad de personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo, siempre y cuando:

i) La instalación u obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que debe acompañar a la solicitud.

ii) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra o instalación demuestre el nivel técnico exigible en cada caso.

3. A título indicativo se recoge a continuación una lista de las obras que podrán tener la consideración de obra menor, sujetas en todo caso a licencia municipal.

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas y mejoras de las condiciones de higiene y estética.

- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.

- Colocación de puertas y persianas en aberturas existentes.

- Colocación de rejillas.

- Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

- Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.

- Formación de aseos, en locales comerciales o almacenes.

- Construcción y modificación de escaparates.

- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no están amparados por licencia de obras mayores.

- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del veinte por ciento (20%) de la superficie de ésta.

- Demolición de construcciones de escasa entidad como muros de cerramiento, muros de división y partición entre propiedades.

Artículo 19. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

a) Demolición total.

b) Demolición parcial. En función del alcance de la demolición parcial se distingue:

- Demolición de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico.

- Demoliciones de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requerirán proyecto técnico.

c) En relación con las obras de demolición total o parcial, que afecte a elementos estructurales, especialmente con vistas a dar cumplimiento a la normativa sectorial aplicable al caso y el respeto medioambiental, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer, en la medida de lo posible, las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.

- Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.

- Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos.
- Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos, ...) y de los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón, ...).

Artículo 20. Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.
- c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. Los proyectos de edificación comprenderán: Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

Asimismo deberán desarrollar las medidas correctoras contenidas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental con el suficiente grado de detalle conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

2. A los efectos del control sobre ejecución de las obras y de la caducidad y suspensión de las licencias de obras, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones que emanen del Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración que afecten al conjunto del edificio, los plazos o fases serán como mínimo las que resulten aplicables de los siguientes: replanteo, forjado de suelo de primera planta y coronación.

3. A todo proyecto de edificación de obra mayor se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

4. A todo proyecto de edificación de obra mayor, en suelo urbano que no se encuentre incluido en unidad de ejecución, se acompañarán los siguientes planos:

- Plano de situación a escala mínima de 1/2.000 que contendrá la información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto. También contendrá información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que dé frente.

- Plano a escala mínima de 1/500 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados, así como de los árboles existentes.

- Copia de la ficha catastral correspondiente a la parcela o parcelas sobre las que se actúe.

Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios catalogados.

1. Obras de restauración:

- a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

- b) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

- c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

- d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos que señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

- e) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecte restaurar.

2. Obras de conservación o mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, en comparación con la de partida y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento y/o reestructuración:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras exteriores:

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

- c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homoge-

neidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición.

1. Los proyectos de demolición total y los de demolición parcial que necesitan proyecto técnico según se indica en el artículo 19, incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

2. Las obras de demolición parcial que no necesiten proyecto técnico según se indica en el artículo 19.b) deberán obtener licencia. La instancia deberá de acompañarse de:

- a) Plano de situación de la obra.
- b) Croquis acotado de lo que se pretende demoler, indicando su situación dentro de la parcela o del edificio.
- c) Presupuesto real de la obra de demolición.
- d) Fotografía de la fachada de la edificación a demoler.

3. En caso de demolición de edificios o instalaciones que hayan soportado actividades de tipo industrial, se deberá prever la posible existencia de residuos de carácter peligroso, para ello, previa su demolición se deberá consultar a la Delegación de Medio Ambiente la necesidad o no de redactar un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la Orden MAMA/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

1. Obras de reconstrucción:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en que se integra.

2. Obras de sustitución:

En la zona del Casco Antiguo la solicitud de licencia de obras incluirá un alzado del frente o frentes de calle en el que se sitúe, incluyendo el estado actual de al menos dos parcelas a cada lado de la actuación, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. Obras de ampliación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, y cuanta documentación fotográfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores.

1. Las obras menores que por afectar al exterior de edificaciones su ejecución pueda incidir en la seguridad de personas o cosas, deberán responder a un proyecto firmado por técnico competente.

2. Para la solicitud de licencia de obra menor que no incida en la seguridad de personas o cosas no será necesaria la presentación de proyecto técnico.

Sección 4.^a: Proyectos de otras actuaciones urbanísticas sujetas a licencia

Artículo 26. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no están incluidas en obras de urbanización y edificación o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Estables, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra de pequeña extensión no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.

h) Obras civiles tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.

i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no están en locales cerrados.

j) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyecto de edificación.

k) Vertederos de residuos o escombros.

l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

m) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

n) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

ñ) Instalaciones y tendidos eléctricos, antenas u otros montajes similares sobre suelo no urbanizable.

o) Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o modificación de los existentes.

B. Provisionales, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y aperos.
- d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- e) Apertura de zanjas y calicatas.

Artículo 27. Condiciones de los proyectos.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en las Normas Urbanísticas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Sección 2.ª: Proyectos de instalaciones para actividades

Artículo 28. Definición y clases.

1. Se entiende por proyectos de instalaciones para actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para poder desarrollar una actividad determinada.

2. Los proyectos de instalaciones para actividades comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones para actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades.

1. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

2. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el Decreto 292/1995 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, en el Decreto 74/1996 Reglamento de Calidad del Aire, en el Decreto 283/1995 de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP), en la Ley 13/99 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía y el Decreto 78/2002 que la desarrolla, en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

3. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPÍTULO 2

Intervención municipal en el uso del suelo y la edificación

Sección 1.ª: Licencias urbanísticas

Artículo 30. Actividades sujetas a licencia.

1. Los actos sujetos a previa licencia urbanística municipal, sean de iniciativa pública o privada, son los enumerados en el artículo 169 de la LOUA. Se exceptúan de esta regla los actos promovidos por administraciones públicas distintas de la municipal que se señalan en los puntos 2 y 3 del artículo 170 de la LOUA.

2. En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia.

En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el término municipal de Torres, se ajustarán a lo establecido en el artículo 172 de la LOUA, a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

a) Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torres y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser, previamente, visada por el Colegio Profesional respectivo.

c) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Uno de ellos permanecerá unido al expediente y otro se le devolverá al interesado, diligenciado, una vez aprobado definitivamente el proyecto y abonadas las tasas correspondientes.

d) Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala mínima de 1/2.000 para actuaciones en suelo urbano y 1/10.000 en el resto, sobre la cartografía que le será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de éste.

e) Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos correspondientes.

f) La licencia municipal se concederá por el Alcalde que podrá delegar tal acto en la Junta de Gobierno Local. Se acompañará con un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar deberá obligatoriamente estar siempre en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

Artículo 32. Licencias de parcelación.

1. La segregación de una finca rústica está sujeta a la previa certificación municipal de la clase de suelo en la que se encuentra.

2. Las parcelaciones urbanísticas están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las fincas.

4. Requiere licencia de parcelación urbanística expresa e individualizada todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable a fin de hacer efectivos los usos permitidos en dicha clase de suelo, requerirá licencia municipal individualizada no siendo pues necesaria la declaración a que hace mención el número 1 del presente artículo.

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultase legalizable.

Artículo 33. Licencia de obras de edificación.

1. Toda obra de edificación a que se refiere el artículo 17 de estas Normas requiere licencia urbanística.

2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al sector o unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el sector o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las Normas Urbanísticas.

d) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas en razón de los regímenes especiales de protección o vinculación que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de los impuestos municipales que correspondan incluido el depósito de una fianza, equivalente al 0,5% del presupuesto de ejecución material, que asegure la reposición de los servicios que resulten afectados.

g) Lugar de destino final de los residuos generados.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas Urbanísticas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

3. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

El plazo de validez de estas licencias será de un (1) año, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

Artículo 34. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1. La realización de los actos contemplados en el artículo 26 de las presentes Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica, sin perjuicio de otras autorizaciones o concesiones administrativas que sean exigibles. La licencia se tramitará con arreglo a las disposiciones del presente Capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

2. Las licencias de las actuaciones urbanísticas consideradas como estables en el artículo 25 de las presentes Normas que afecten a viales y espacios libres de uso público tendrán carácter temporal con vigencia de dos (2) años, considerándose renovadas por períodos anuales, salvo que el Ayuntamiento con una antelación de, al menos, dos (2) meses, manifieste lo contrario.

Artículo 35. Licencias de instalaciones para actividades.

1. Requieren licencia de instalación para actividades la realización de los actos contemplados en el artículo 28 de las presentes Normas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere nueva licencia de instalaciones para actividades y ello con independencia de la licencia de obra o instalación que pudiera ser exigible.

3. La concesión de licencias de instalaciones para actividades estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas Urbanísticas, así como de la reglamentación específica que sea de aplicación.

4. Cabrá la concesión de licencias de instalaciones para actividades que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Artículo 36. Licencias de ocupación.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de un edificio o de una parte de éste, previa la comprobación de que ha sido ejecutado de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentra debidamente terminado y apto, según las condiciones urbanísticas, para su destino específico.

2. Está sujeta a licencia de ocupación la primera utilización de las edificaciones, o determinadas partes de éstas, fruto de obras de nueva planta y reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

3. La concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios, cuando no constasen previamente.

c) Terminación, total o parcial según el caso, de las obras de urbanización correspondientes que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios hasta que esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y la red de alcantarillado.

d) Liquidación y abono de los impuestos municipales que correspondan.

e) Justificación de estar dado de alta, o de haberla solicitado, en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. Con el escrito de solicitud se adjuntará una fotografía de la fachada de la edificación.

5. La licencia de ocupación es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de las garantías.

6. La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura del edificio afectado.

Artículo 37. Licencias de apertura para actividades.

1. La licencia de apertura tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los locales o instalaciones, previa comprobación de que se ajustan a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de apertura:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración que se destinen a usos pormenorizados distintos del de vivienda, según la clasificación establecida en el artículo 50, así como de los locales industriales y mercantiles resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales industriales o mercantiles que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. La licencia de apertura es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

4. La puesta en uso de un edificio o local carente de licencia de apertura cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura del edificio o local afectado.

5. Las licencias de apertura serán válidas solamente para el local, edificio o emplazamiento que en ellas se consigne.

6. El cambio de titularidad de la actividad se registrará por lo que establece el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial aplicable para cada actividad.

7. Podrá revocarse la licencia si varían sustancialmente las características, condiciones, servicios e instalaciones del local, de forma tal que se pongan en peligro la higiene y seguridad pública o de las personas que accedan o presten sus servicios en el mismo. Si las modificaciones no parecen susceptibles de originar los riesgos aludidos y se consideran subsanables o reparables, se suspenderá temporalmente el funcionamiento de la actividad hasta que se remedien las causas que los motiven.

8. Los Servicios Técnicos Municipales podrán realizar cuantos reconocimientos y visitas de inspección consideren necesarios para comprobar las condiciones de seguridad e higiene y el funcionamiento de instalaciones y servicios.

Artículo 38. Caducidad y suspensión de licencias de obras.

1. Las licencias de obras que no se inicien durante el plazo de un (1) año contado a partir de la fecha de concesión, podrán quedar sin vigencia y eficacia previa declaración de caducidad. No obstante, puede ser prorrogado este plazo, por un período máximo igual al enunciado, siempre que el interesado formule solicitud al efecto y ésta sea aceptada.

2. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

3. El Alcalde procederá, en el plazo de diez (10) días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 39. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 182 y 183 de la LOUA.

Sección 2.ª: Control de la ejecución de las obras

Artículo 40. Actuaciones previas.

1. El titular de la licencia deberá dirigirse al Ayuntamiento solicitando línea para la edificación y rasante, haciendo constar el nombre de los técnicos que han de intervenir en la dirección de la obra y que deben prestar su conformidad. El Ayuntamiento comunicará la fecha en que se procederá por los técnicos municipales a fijar alineación y rasante, o cualquier otra circunstancia a que las obras deban amoldarse en relación a la vía pública y el ornato exterior, levantándose un acta por triplicado que deberá ser tenida en cuenta en la realización de las obras.

En el caso de no presentarse la propiedad en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesaria una nueva solicitud salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justos los motivos de la incomparecencia.

2. Cualquier modificación del PGOU dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

Artículo 41. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas a calle o espacio público habrá de colocarse una valla de protección de, por lo menos, dos (2) metros de altura

y a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos cuarenta (40) centímetros, para permitir el paso de peatones.

2. Si por la aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a ochenta (80) centímetros, a propuesta de los técnicos municipales el Alcalde podrá autorizar medidas de carácter extraordinario.

3. No se podrá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Una vez construida la primera planta y empezada la segunda se procederá a la supresión de la referida valla y seguidamente se colocará un volado en el piso de la primera, para impedir que cascotes y toda clase de materiales caigan a la calle o al acerado, con un cañizo además paralelo a toda la fachada al objeto de prevención de accidentes.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 42. Construcciones provisionales de obra.

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 43. Derribos y apeos.

1. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.

2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.

3. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad y salubridad pertinentes.

4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquella con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.

5. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.

6. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir que se realicen los apeos u obras que se estimen necesarios.

Artículo 44. Responsabilidades.

1. Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su actuación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

2. Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas Urbanísticas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

3. De acuerdo con la legislación urbanística, el titular de la licencia, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas serán responsables de las infracciones que se cometieran al ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de sus condiciones.

Artículo 45. Inspección de la ejecución de las obras.

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Servicios Técnicos o agentes municipales, la licencia correspondiente y una copia oficial del proyecto autorizado.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, podrán en cualquier momento, efectuarse inspecciones por los Servicios Municipales correspondientes.

3. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

TÍTULO III

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Divisiones urbanísticas del suelo

Artículo 46. Clasificación del suelo.

El suelo del término municipal de Torres se clasifica en las siguientes clases:

a) Suelo urbano que comprende los terrenos así clasificados y delimitados por el PGOU de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA También formarán parte del suelo urbano aquellos otros terrenos que, en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, lleguen a ser urbanizados de acuerdo con sus determinaciones.

El régimen específico del suelo urbano, en sus dos categorías de consolidado o no consolidado, se regula en el Título IV de estas Normas.

b) El suelo urbanizable es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. Teniendo en cuenta la idoneidad para absorber los crecimientos previsibles se contemplan dos categorías: suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

El régimen específico del suelo urbanizable se regula en el Título VI de estas Normas.

c) El suelo no urbanizable. Es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario y natural.

La delimitación del suelo no urbanizable aparece fijada en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal a escala 1/10.000, incluidos en el documento

de suelo no urbanizable, junto con el régimen jurídico de este tipo de suelo.

Artículo 47. División del suelo en razón de su calificación urbanística.

1. Mediante la calificación, el PGOU determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.

2. Los usos globales contemplados son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Productivo.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos.
- d) Parques y jardines públicos.
- e) Transporte y comunicaciones.

Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada y, al igual que los parques y jardines públicos, de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan dotaciones locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en la Ordenanza Municipal de la Edificación. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la ordenanza aplicable.

Artículo 48. División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. En el suelo urbano el PGOU delimita o prevé la delimitación de determinados ámbitos de gestión:

a) Áreas con Planeamiento Incorporado en suelo urbano no consolidado, caracterizadas por incorporar el PGOU, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anteriormente aprobada, o en trámite de aprobación.

b) Unidades de Ejecución continuas o discontinuas en suelo urbano no consolidado, para el desarrollo del planeamiento en aquellos ámbitos en que éste exige el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie delimitada.

Los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación contienen las delimitaciones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título IV de estas Normas.

2. En el suelo urbanizable el PGOU delimita los ámbitos sobre los que se pueden redactar los correspondientes Planes Parciales para promover su transformación (suelo urbanizable sectorizado), o bien establece las condiciones para su delimitación y desarrollo (suelo urbanizable no sectorizado).

CAPÍTULO 2

Determinaciones generales sobre los usos del suelo

Artículo 49. Clases de usos.

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, y de las que se incluyan en el planeamiento de desarrollo del PGOU, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por la amplitud de su función:
 - Usos globales.
 - Usos pormenorizados.
- b) Por su adecuación:
 - Usos característicos.
 - Usos compatibles.
 - Usos prohibidos.
- c) Por su relación con el Plan:
 - Usos existentes.
 - Usos propuestos.
- d) Por el tipo de propiedad:
 - Usos de titularidad pública.
 - Usos de titularidad privada.

e) Por su duración temporal:

- Usos estables.
- Usos provisionales.

Artículo 50. Usos globales y pormenorizados.

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el PGOU asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Equipamiento y servicios públicos.
- e) Espacios libres públicos.
- f) Transportes y comunicaciones.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el PGOU asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar
	Vivienda plurifamiliar
	Vivienda en régimen protegido
	Residencia comunitaria
INDUSTRIAL	Industria en general
	Talleres domésticos
TERCIARIO	Hospedaje
	Comercio
	Oficinas
	Salas de Reunión
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	Docente
	Deportivo
	Sanitario
	Social - asistencial
	Cultural
	Religioso
	Público - administrativo
	Servicios urbanos
	Servicios infraestructurales
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Áreas públicas
	Parques y jardines
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	Red viaria
	Garajes-aparcamientos

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

Artículo 51. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa in-

terrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

3. Uso prohibido: Es el no permitido en la normativa del PGOU, así como aquellos que, sin estar considerados como incompatibles, superen determinados umbrales en intensidad o forma de uso.

Artículo 52. Usos existentes y propuestos.

1. Usos existentes: Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU. Pueden ser considerados como característicos, compatibles o prohibidos y, en este caso, declarados fuera de ordenación.

2. Usos propuestos: Son los usos que el PGOU asigna a los distintos ámbitos del Término Municipal.

Artículo 53. Usos de titularidad pública y privada.

1. Usos de titularidad pública: Son los realizados o presuntos por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.

2. Usos de titularidad privada: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 54. Usos estables y provisionales.

1. Usos permanentes: Los que tienen carácter permanente o duración indeterminada.

2. Usos provisionales: Los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 55. Uso urbanístico del subsuelo.

1. Los propietarios de las correspondientes superficies de suelo tienen, en los términos de la legislación urbanística aplicable, los aprovechamientos que este PGOU, o los instrumentos de planeamiento que le sirvan de desarrollo, atribuyen al subsuelo.

2. El subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble privado sirviente. En caso de que no sea compatible, debe procederse a la expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

No obstante lo anterior, cuando éste u otros planes de ordenación no precisen el aprovechamiento urbanístico que corresponda al subsuelo, dicho aprovechamiento se presume público.

3. El uso urbanístico del subsuelo se ajustará a lo establecido en las Ordenanzas de la Edificación. En el suelo libre público, ya sea viario o zona verde, se admite la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo, previa licencia municipal.

CAPÍTULO 3

Régimen de los sistemas generales

Artículo 56. Delimitación.

1. Los sistemas generales definidos por el PGOU están situados en las tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

2. Los sistemas generales en suelo urbano y urbanizable se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 señalándolos con el código SG.

Artículo 57. Regulación de los sistemas generales.

1. La regulación de los usos a que se vinculan los elementos del sistema general de equipamiento y servicios públicos se contiene en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

2. Las condiciones de edificación de los suelos destinados a sistemas generales de equipamiento y servicios públicos que no están remitidos a un desarrollo de planeamiento posterior se contienen en el Capítulo 7 del Título IV de estas Normas.

3. La regulación de los usos y edificaciones que pueden implantarse en los elementos del sistema general de espacios libres se contiene en el Capítulo 8 del Título IV de estas Normas.

Artículo 58. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al uso público, estarán destinados al uso o servicio que determina el presente PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Torres con las salvedades y condiciones que se fijan en este artículo.

2. Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Torres.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que sean de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Torres, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, cabrá establecer con los actuales propietarios de dichos terrenos otras fórmulas de ocupación temporal que permitan su utilización pública.

TÍTULO IV

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

Determinaciones generales

Artículo 59. Definición.

Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 60. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 7.

4. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas en que sea necesario, soportes, señales o cualquier otro elemento que esté al servicio de la ciudad. En tal caso los propietarios estarán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias, debiendo, asimismo, avisar a los afectados con la mayor antelación posible en cada caso.

Artículo 61. Clases de áreas.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el PGOU se distinguen en suelo urbano dos clases de áreas:

a) Suelo Urbano Consolidado, en la que con la regulación contenida en las Normas Urbanísticas puede concluirse el proceso urbanístico.

b) Suelo Urbano No Consolidado, en las que el PGOU establece la delimitación de Unidades de Ejecución, siendo necesario la aprobación previa de algún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución antes de la edificación.

También se incluye en este tipo de suelo las Áreas con Planeamiento Incorporado (API's) en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones, en todo o en parte, el planeamiento aprobado definitivamente.

2. Asimismo el PGOU establece la obligación de redactar un Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado que se delimita en los planos TO-1 y TO-2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con el objeto de ordenar los volúmenes y fijar las alineaciones y rasantes de los viarios definidos en los planos.

A continuación se recoge la ficha del estudio de Detalle.

PLANOS NÚM. TO-1 / 2	DENOMINACIÓN: COOPERATIVA SAN MARCOS	ED NÚM. 1
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	Definir alineaciones y rasantes Deberá redactarse un Estudio de Detalle	
CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	1.264,0
	SUELO NETO EDIFICABLE (1 – Casco Antiguo)	1.014,0
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	1.643,2
	CESIÓN VIARIO (m ²):	250,0

Artículo 62. Régimen urbanístico.

1. El Plan General, en las Áreas con Planeamiento Incorporado que se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, incorpora, con las modificaciones que proceden, las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y/o gestión definitivamente aprobados.

2. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, se señalan y delimitan los ámbitos del suelo urbano no consolidado para los que el PGOU exige o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada uno de dichos ámbitos.

El régimen urbanístico de éstos ámbitos es el del suelo urbano no consolidado sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de los mismos.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio PGOU atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3. En el suelo urbano consolidado el PGOU contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística vigente, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

Artículo 63. Solar.

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

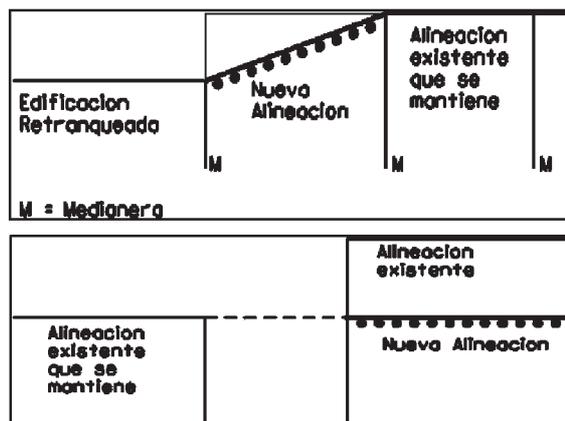
- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.

d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los supuestos en los que el presente PGOU requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

3. Se establece un plazo máximo de tres (3) años a partir de la entrada en vigor del PGOU para solicitar licencia municipal de edificación en los solares existentes en suelo urbano no incluidos en Unidades de Ejecución que están calificados con la Ordenanza núm. 1 – Casco Antiguo.

Artículo 64. Alineaciones y rasantes.



1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y, entretanto no se varien o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes. No obstante lo anterior, y en lo que se refiere a pequeños reajustes de alineación que por su escasa entidad no hayan sido recogidos en dichos planos, se estará a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales.

En la Plaza de España se señala en el plano TO-2 una nueva rasante que afecta a las edificaciones situadas entre el mercado de Abastos y la Casa Consistorial, con el objetivo de eliminar el patio inglés existente, ajustando la rasante de la planta baja a la existente en el resto de la plaza.

Además de las nuevas alineaciones definidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, teniendo en cuenta el grado de detalle que proporciona la escala de la cartografía disponible, el Ayuntamiento de Torres podrá definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con el objeto de eliminar tacones existentes, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno.

2. Las nuevas alineaciones que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se definen geométricamente de tres formas:

- a) Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros.
- b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.
- c) Por prolongación de alineación existente.

Artículo 65. Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no se aumente la altura máxima de la edificación, la densidad y la edificabilidad, ni tampoco se infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes,

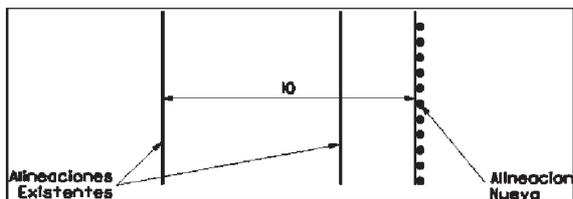
debiendo ajustarse a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

2. En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará el de la situación original.

Artículo 66. División del Suelo Urbano Consolidado.

En función de los objetivos diferentes que el PGOU persigue en cada lugar y de su uso característico, el Suelo Urbano Consolidado se divide en nueve (9) zonas de la forma siguiente:

- Ordenanza núm. 1: Casco Antiguo.
- Ordenanza núm. 2: Residencial en Ensanche.
- Ordenanza núm. 3: Industrial.
- Ordenanza núm. 4: Terciario.
- Ordenanza núm. 5: Cuevas.
- Ordenanza núm. 6: Equipamiento y servicios.
- Ordenanza núm. 7: Parques y jardines.



CAPÍTULO 2

Ordenanza núm. 1 – Casco Antiguo

Artículo 67. Ámbito, aplicación y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano TO-2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con el código «1».

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle configurando manzanas cerradas con patios interiores.

Sección 1.ª: Condiciones de uso

Artículo 68. Uso característico.

El uso característico es el residencial.

Artículo 69. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial: Se admite el uso industrial en sus dos clases en situaciones de planta baja y edificio de uso exclusivo.
- b) Terciario:
 - Hospedaje.
 - Comercio en situaciones de planta baja y en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.
- d) Garaje-aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Sección 2.ª: Condiciones de la edificación

Artículo 70. Condiciones de la parcela.

No se permiten segregaciones del parcelario actual salvo en cualquiera de estos casos:

- a) Que se trate de segregaciones de una porción inferior de solar a favor de un predio colindante, manteniendo el resto de lo que se segrega una superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados.
- b) Que se trate de un solar con fachada a dos calles diferentes que no formen esquina con las siguientes condiciones para cada una de las fincas resultantes:
 - Longitud mínima de lindero frontal: seis (6) metros.
 - Superficie mínima de parcela: sesenta y cinco (65) metros cuadrados.
 - La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 71. Posición de la edificación en la parcela.

1. El plano de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior señalada en el plano TO-2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante, o espacios libres privados.

3. La ocupación de la parcela por plantas sobre y bajo rasante se admite en la totalidad de la parcela, salvo en los espacios delimitados como libres privados de edificación, identificados con el código «L» que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación.

Artículo 72. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se grafía en el plano TO-2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Dicha altura se entenderá como valor fijo, no permitiéndose menor número de ellas en la primera crujía paralela a fachada exterior. En las crujías interiores podrá construirse el número de plantas que se considere oportuno pero siempre igual o menor que la máxima permitida.

2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
2 (B+1)	6,50
3 (B+2)	9,60

En cualquier caso la altura de cornisa así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes, de acuerdo con lo que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 73. Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa.

Se admiten las construcciones reguladas en el artículo 39 de la Ordenanza Municipal de la Edificación con las siguientes excepciones:

- a) Las vertientes de la cubierta tendrán una pendiente mínima de veinte grados sexagesimales (20°) y máxima de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°).
- b) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán quedar rematadas del plano de fachada exterior una distancia igual o su-

perior a cuatro (4) metros. Estarán inscritas dentro del plano trazado a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) desde el borde del alero.

c) Se prohíben los antepechos, barandillas y remates ornamentales en la cubierta correspondiente a la fachada exterior que obligatoriamente deberá ser inclinada con una profundidad no menor a cuatro (4) metros medidos desde la línea de fachada.

Artículo 74. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada.

1. No se admiten patios de luces abiertos a fachada, terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.

2. Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir los balcones, balconadas en planta 1.ª, cierres y miradores con las dimensiones que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación. Los cierres se admitirán en planta baja siempre que las calles sean peatonales.

Sección 3.ª: Condiciones estéticas

Artículo 75. Composición y acabado de las fachadas.

1. La composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

2. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales el cerramiento de la planta baja deberá mantener una proporción de macizos igual o superior a dos tercios (2/3) de la de huecos.

3. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

4. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser del mismo material que el resto de la fachada, de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado. Se prohíben los azulejos, mármoles y granitos pulidos.

5. El material a emplear para la formación de la bandeja saliente de los balcones y balconadas puede ser: piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada, o cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser superior a la mitad del vuelo.

Los salientes y balconadas no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiéndose por tales los elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separadas con una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematadas superiormente por una pletina que puede estar a su vez rematada con un pasamanos; e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa o bandeja volada. La protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a veinticinco (25) centímetros.

La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plumbagina y el negro.

6. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán resaltarse con molduras o pilastras con un ancho no superior

a treinta (30) centímetros. El saliente cumplirá las condiciones que se señalan en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

7. Sólo se podrán disponer molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con relación al plano de fachada será igual o menor de cinco (5) centímetros y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.

8. La carpintería exterior deberá ser de madera o hierro, autorizándose el aluminio en color marrón o negro, prohibiéndose expresamente el aluminio en otros colores.

9. Las fachadas, aparte de lo señalado en los puntos anteriores, serán enfoscadas y pintadas en blanco. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.

10. En las obras de nueva edificación se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

Artículo 76. Aleros.

1. El saliente máximo de los aleros sobre la alineación oficial será de cincuenta (50) centímetros.

2. El material a emplear para la construcción de los mismos puede ser: piedra, piedra artificial, madera, ladrillo macizo u hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada.

3. El canto del alero no puede ser mayor de quince (15) centímetros.

4. Si se emplean molduras, estas deben quedar comprendidas en el plano que va desde el borde exterior del alero al paramento de fachada, con una inclinación bajo la horizontal de treinta grados sexagesimales (30°).

5. Si el alero se compone con canecillos de madera, se aplicará el mismo criterio del punto anterior para definir su altura, entendiéndose que dichos canecillos siempre deben ser prismáticos.

El ancho del canecillo no debe ser inferior a su altura y la cadencia en su empleo no deberá hacer que la distancia entre uno y otro sea inferior al doble de éste.

Artículo 77. Marquesinas.

Se admiten las marquesinas reguladas en el artículo 87 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, si bien el saliente máximo será de cuarenta (40) centímetros y su espesor será igual o inferior a quince (15) centímetros.

Artículo 78. Toldos.

1. Se admiten los toldos regulados en el artículo 89 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, con las siguientes condiciones adicionales:

a) Los toldos móviles sólo se admiten en los huecos de planta baja.

b) Podrán instalarse toldos móviles para cubrir temporalmente calles peatonales siempre que se sitúen como mínimo, a siete (7) metros de la rasante de la calle.

c) Deben ser de un color liso, en tonos claros del blanco al beige o tostados del beige al sepia. Se prohíben los tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados.

2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo anterior Marquesinas.

Artículo 79. Muestras y banderines.

Solo se admiten en los huecos de planta baja las muestras reguladas en el artículo 90 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, con las siguientes condiciones adicionales:

a) Estarán formadas por letras sueltas.

b) Todos los rótulos de un mismo edificio deberán estar compuestos con letras que, si bien pueden ser diferentes, se situarán a la misma

Artículo 80. Puertas de garajes.

1. Las puertas de los garajes deberán cerrar el hueco en su totalidad, no permitiéndose puertas a media altura o caladas. No obstante, se permite su calado en la parte superior y en una altura de, como máximo, el diez por ciento (10%) de su altura total.

Tendrán una altura máxima de tres (3) metros y su anchura deberá justificarse en función de la anchura de la calle desde la que se accede, con el objeto de evitar las maniobras de los vehículos en la calle.

2. Serán de madera, formadas por un bastidor metálico acabado exteriormente con piezas de madera machihembradas de espesor no menor de veinticinco (25) milímetros, o metálicas imitando los acabados de las puertas tradicionales de madera. Se prohíben los acabados en chapa ondulada o similar.

3. La madera deberá pintarse en tonos marrones. Los elementos metálicos deberán pintarse asimismo en negro o tonos marrones.

Artículo 81. Carpinterías y fachadas.

1. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de PVC u otros materiales similares, debiendo cumplir en todo caso, las características siguientes:

a) Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados en negro o marrón oscuro.

b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.

c) La madera deberá envejecerse o pintarse en marrón oscuro o negro.

2. Las persianas se atenderán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.

Artículo 82. Cubiertas.

1. La cubierta podrá ser inclinada, o bien, plana debiendo en este caso rematarse la fachada con alero visto que se prolongará formando tejado, al menos cuatro (4) metros, desde la línea de fachada. La cubierta inclinada estará acabada, preferentemente, con teja árabe tradicional y envejecida, si bien se admite la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc. Se prohíben expresamente las tonalidades rojizas de las tejas cerámicas.

2. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

CAPÍTULO 3

Ordenanza núm. 2 – Residencial en Ensanche

Artículo 83. Ambito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código «2».

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

Artículo 84. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados en el plano TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1.º y 2.º a continuación del número 2 correspondiente a la Ordenanza.

Sección 1.ª: Condiciones de uso

Artículo 85. Uso característico.

El uso característico es el residencial.

Artículo 86. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

2. Grado 1:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en sus dos clases en situaciones de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

b) Terciario:

- Hospedaje.

- Comercio en situaciones de planta baja, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

- Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.

c) Equipamiento y servicios: compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, o en edificio exclusivo.

d) Garaje-aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situaciones de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

3. Grado 2:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en la clase de talleres domésticos en situación de planta baja o semisótano.

b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano, o en edificio exclusivo.

d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Sección 2.ª: Condiciones de la edificación

Artículo 87. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: Siete con cincuenta (7,50) metros.

- Grado 2: Seis (6) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

- Grado 2: Cien (100) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal en cada grado.

Artículo 88. Posición de la edificación en la parcela.

1. La posición del plano de fachada de la nueva edificación en relación con la alineación exterior, señalada en el plano TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, se establece para cada grado:

a) En el grado 1.º la línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior.

b) En el grado 2.º la línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior salvo que las edificaciones colindantes estén retranqueadas, en cuyo caso la nueva edificación deberá ajustarse al retranqueo de éstas, sin dejar medianeras vistas.

En ambos grados, cuando se trate de actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, la edificación podrá separarse de la alineación exterior con un mínimo de tres (3) metros.

2. La posición de la edificación en relación con los linderos laterales de la parcela se establece para cada grado:

a) En el grado 1.º no se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan

patios adosados a lindero, o servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

b) En el grado 2.º la edificación podrá adosarse a los linderos laterales, o retranquearse un mínimo de tres (3) metros sin dejar medianeras vistas. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta la existencia de patios adosados a lindero, o servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

3. La ocupación de las plantas sobre rasante se establece para cada grado:

a) En el grado 1.º la planta baja podrá ocupar la totalidad de la parcela. En plantas piso se establece un fondo máximo de doce (12) metros que no podrá ser superado por ningún cuerpo saliente.

Cuando la parcela sobre la que se actúe tenga un fondo igual o inferior a quince (15) metros, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de doce (12) metros.

b) En el grado 2.º no podrá ocuparse una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable un coeficiente de ocupación del ochenta por ciento (80%).

En ambos grados se admite la ocupación bajo rasante del cien por ciento (100%) de la superficie de la parcela.

Artículo 89. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para cada grado:

a) En el grado 1 la altura máxima se grafía en el plano TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que se permite alcanzar tres (3) o cuatro (4) plantas.

b) En el grado 2 dos (2) plantas, salvo en aquellos frentes de las manzanas que se grafían en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se permite alcanzar tres (3) plantas.

En ambos grados se permiten las edificaciones con una planta menos de la máxima fijada, debiendo acabarse como fachada las posibles medianeras.

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

- Dos (2) plantas: Seis con cincuenta (6,50) metros.
- Tres (3) plantas: Nueve con sesenta (9,60) metros.
- Cuatro (4) plantas: Doce con sesenta (12,60) metros.

CAPÍTULO 4

Ordenanza Núm. 3 - Industrial

Artículo 90. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código 3.

2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianerías o en edificio aislado.

Sección 1.ª: Condiciones de uso

Artículo 91. Usos característicos.

El uso característico es industrial.

Artículo 92. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación con las condiciones siguientes:

- a) Terciario:
- Comercio.
 - Oficinas.
 - Salas de Reunión.

b) Equipamientos y Servicios Públicos: Se admiten los usos deportivo, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

Sección 2.ª: Condiciones de la edificación

Artículo 93. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen dos (2) grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1.º y 2.º a continuación del número 3 correspondiente a la Ordenanza.

Además, en el ámbito del Área con Planeamiento Incorporado API-SAU 1/2 del Polígono de Las Llanas, las condiciones de edificación serán las que se establecen en el Plan Parcial aprobado definitivamente, por lo que en el plano LA-1 se señalan con asterisco a continuación del número 3 correspondiente a la ordenanza.

Artículo 94. Condiciones de las parcelas.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: cinco (5) metros.
- Grado 2: diez (10) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: sesenta (60) metros cuadrados
- Grado 2: doscientos (200) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 95. Posición de la edificación en la parcela.

1. En ambos grados la línea de la nueva edificación podrá situar su plano de fachada en la alineación oficial exterior. En caso de retranqueo éste será como mínimo de tres (3) metros.

El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y queden ocultos a la vista por pantallas de arbolado.

2. En ambos grados la línea de la nueva edificación podrá adosarse a los linderos laterales y testero. Si la edificación se retranquea de los linderos laterales o testero la separación será como mínimo de dos (2) metros, sin dejar medianeras vistas.

Artículo 96. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de una, excepto en los frentes de parcela señalados en el plano TO-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con dos (2) o tres (3) en los que se admite construir respectivamente 2 plantas (baja + 1) o tres plantas (baja + 2).

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

- Una (1) y dos (2) plantas: seis con cincuenta (6,50) metros.
- Tres (3) plantas: nueve con sesenta (9,60) metros.

Artículo 97. Coeficiente de edificabilidad.

La edificabilidad máxima construable será la que resulte de aplicar las condiciones de posición del edificio en la parcela y de altura de la edificación.

Artículo 98. Condiciones estéticas.

1. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

2. No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

CAPÍTULO 5

Ordenanza núm. 4 – Terciario

Artículo 99. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código 4.

En el ámbito del Área con Planeamiento Incorporado API – SAU 1/2 del Polígono de Las Llanas, las condiciones de edificación serán las que se establecen en el Plan Parcial aprobado definitivamente, por lo que en el plano LA-1 se señalan con asterisco a continuación del número 4 correspondiente a la Ordenanza.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a usos terciarios.

Sección 1.ª: Condiciones de uso

Artículo 100. Uso característico.

El uso característico es el terciario.

Artículo 101. Usos compatibles.

Son usos compatibles los de Equipamiento y Servicios Públicos.

Sección 2.ª: Condiciones de la edificación

Artículo 102. Condiciones de las parcelas.

No se permiten segregaciones en el parcelario actual.

Artículo 103. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. Si las parcelas colindantes están calificadas como suelo no urbanizable, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos una distancia igual a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 104. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos (baja + 1) plantas, con una altura máxima de cornisa de seis con cincuenta (6,50) metros.

Artículo 105. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece en un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

CAPÍTULO 6

Ordenanza núm. 5 – Cuevas

Artículo 106. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano TO-2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código 5.

2. Corresponde a la zona de cuevas excavadas en el terreno, contando con accesos y espacios libres delanteros y/o superiores, donde se producen ocupaciones de suelo por usos tales como corrales, huertos o dependencias asociadas a la vivienda cueva.

Sección 1.ª: Condiciones de uso

Artículo 107. Uso característico.

El uso característico es el residencial.

Artículo 108. Usos compatibles.

Son usos compatibles los de Hospedaje y Salas de Reunión Sin Espectáculos dentro del uso global Terciario, así como los usos pormenorizados de Cultural, Público-Adminis-

trativo, Servicios Urbanos y Servicios Infraestructurales dentro del uso global de Equipamiento y Servicios.

Sección 2.ª: Condiciones de la edificación

Artículo 109. Condiciones de las parcelas.

No se permiten segregaciones en el parcelario actual.

Artículo 110. Condiciones de ocupación.

1. Se admite la edificación en los espacios libres siempre que no supongan la ocupación de los accesos o de las áreas del cerro superior de la cueva, con una altura máxima de una (1) planta con tres (3) metros de altura de cornisa.

Excepcionalmente se admitirá una planta adicional sobre la baja cuando se adose a edificaciones existentes con el objeto de resolver medianerías vistas.

2. Las soluciones constructivas responderán a diseños, tecnologías y materiales tradicionales tales como cerramientos de fábrica revestidos con mortero y acabados de cal, cubiertas de teja árabe, huecos con proporciones cuadradas, ausencia de elementos decorativos, etc.

3. Teniendo en cuenta las características de las cuevas no se determina edificabilidad máxima que vendrá determinada por las condiciones de ocupación señaladas y la altura de la edificación.

CAPÍTULO 7

Ordenanza núm. 6 - Equipamiento y Servicios Públicos

Artículo 111. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación con relleno de color y el código correspondiente al uso característico.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

Sección 1.ª: Condiciones de uso

Artículo 112. Uso característico.

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

DOC: Docente.

DEP: Deportivo.

SAN: Sanitario.

SAS: Social-asistencial.

CUL: Cultural.

RG: Religioso.

PAD: Público-administrativo.

SU: Servicios urbanos.

SI: Servicios infraestructurales.

2. En las parcelas calificadas con el código «PO»– equipamiento de uso polivalente podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

Artículo 113. Usos compatibles.

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

En la parcela calificada como SAS de la antigua fábrica de aceites La Inmaculada se admiten además los usos pormenorizados del uso global terciario, así como el uso de garaje-aparcamiento, con la limitación del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad permitida.

2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación.

Sección 2.ª: Condiciones de la edificación

Artículo 114. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto.
- b) Si las parcelas colindantes están clasificadas como suelo no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 115. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación, ajustándose en lo posible a las alturas existentes en el entorno.

Artículo 116. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

- Docente y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
- Sanitario, Social-asistencial, Cultural y Religioso: uno con cinco (1,5) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

En la parcela calificada como SAS de la antigua fábrica de aceites La Inmaculada la edificabilidad máxima se establece en dos con cinco (2,5) metros cuadrados por metro cuadrado de suelo.

- Público-administrativo, Servicios urbanos, Servicios infraestructurales y Polivalente: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

CAPÍTULO 8

Ordenanza núm. 7 – Parques y jardines

Artículo 117. Ámbito y clases.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color correspondiente. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. Las condiciones que se señalan para los Parques y Jardines serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines. Serán también de aplicación en los terrenos que, aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de la normativa urbanística.

El subsuelo de esta zona puede destinarse a la ejecución de equipamientos y/o aparcamientos promovidos por el Excelentísimo Ayuntamiento de Torres, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 de estas Normas.

3. Se distinguen las siguientes clases:

- APU: Áreas públicas, que corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.
- ZV: Parques y jardines, que corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Artículo 118. Condiciones de las áreas públicas.

1. Podrá disponerse edificación permanente ocupando como máximo el diez por ciento (10%) de su superficie y siempre que se destine a los siguientes usos:

a) Comercio y Salas de Reunión con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados en forma de restaurantes, bares y cafeterías; así como pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, con una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados.

b) Equipamiento y Servicios, excepto los usos pormenorizados de Sanitario, Social-asistencial y Religioso.

2. Se admiten asimismo las construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

Artículo 119. Condiciones de los parques y jardines.

1. Las zonas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

En la zona SG-ZV-1 del entorno de la iglesia de Santo Domingo, la zona que puede ser acondicionada por urbanización será como máximo el veinte por ciento (20%) de la superficie, que coincidirá con la franja colindante con la travesía de la carretera o calle Pilarejo. Asimismo, las actuaciones de urbanización de esta zona verde deberán ser respetuosas con el entorno.

En la zona SG-ZV-2 y para el caso de posibles actuaciones en el mismo, será necesaria la realización de un Plan de Integración Ambiental, el cual deberá ser remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y en el que se analizarán los impactos que se producirán y se propondrán las medidas oportunas.

2. Podrá disponerse edificación permanente solo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

En la zona SG-ZV-1 las edificaciones deberán adoptar una estética acorde con el entorno, integrándolas en el paisaje, por lo que se deberán ajustar materiales, funcionalidades y colores.

3. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

Artículo 120. Acceso a los edificios desde parques y jardines.

Desde los parques y jardines se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

CAPÍTULO 9

Régimen de las Áreas con Planeamiento Incorporado

Sección 1.ª: Disposiciones generales

Artículo 121. Definición y delimitación.

1. Las Áreas con Planeamiento Incorporado (API's) son aquellas áreas en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones, en todo o en parte, el planeamiento en tramitación, o aprobado definitivamente.

2. Las Áreas con Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en los planos de Calificación del Suelo y Regu-

lación de la Edificación con la simbología «API» seguida de la identificación correspondiente a cada ámbito.

Artículo 122. Regulación de las Áreas con Planeamiento Incorporado.

1. Cada Área con Planeamiento Incorporado se configura como un área de reparto independiente a los efectos de la equidistribución de cargas y beneficios, manteniéndose el aprovechamiento determinado en los instrumentos de planeamiento y/o gestión aprobados.

2. La incorporación a las previsiones del Plan General de dichas determinaciones implica la asunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar el Ayuntamiento de Torres y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.

3. La competencia del Plan General para completar en suelo urbano la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, se efectúa en las Áreas con Planeamiento Incorporado mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado.

Se incluye una ficha para cada Área con los siguientes aspectos:

a) Antecedentes: Se recogen los expedientes administrativos que configuran la base del planeamiento y gestión de los terrenos que integran el Área con Planeamiento Incorporado.

b) Cuadro de características: sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, recogiendo las modificaciones introducidas respecto a las obrantes en los antecedentes.

c) Normativa: recoge las condiciones de la edificación y los usos, precisando las particulares condiciones de regulación del Área con respecto a las generales del PGOU.

4. Las condiciones generales de uso y edificación aplicables serán las contenidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Sección 2.ª: Fichas de las Áreas con Planeamiento Incorporado

UBICACIÓN:	TORRES	IDENTIFICACIÓN: API-1.2.º
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 1 de abril de 2004 (BOP núm. 98, del 29 de abril del 2004). PROYECTO DE REPARCELACIÓN, aprobado el 3 de septiembre de 2004 (BOP núm. 220, del 22 de septiembre del 2004). REFORMADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local el 25 de mayo del 2006 (BOP núm. 143, del 23 de junio del 2006). PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado el 3 de septiembre de 2004 (BOP núm. 220, del 22 de septiembre del 2004).	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²):	3.483,00
Según reformado del Proyecto de Reparcelación	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²):	1.854,20
	CESIONES (m²)	
	VIARIO Y APARCAMIENTOS	1.512,60
	ZONAS VERDES	116,20
	SUELO NETO LUCRATIVO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	180,30
NORMATIVA	Las condiciones de uso son las establecidas en la ordenanza 3 - Industrial. Las condiciones de edificación son las del Estudio de Detalle.	

UBICACIÓN:	TORRES	IDENTIFICACIÓN: API-7
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 20 de abril del 2005 (BOP núm. 144, del 24 de junio del 2005). CONVENIO DE GESTIÓN, en sustitución del Proyecto de Reparcelación, aprobado el 27 de julio de 2005 (BOP núm. 190, de 18 de agosto de 2005).	

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²): v g	2.954,8
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²):	2.084,0
	CESIÓN ZONA VERDE (m²):	190,4
	CESIÓN VIARIO (m²):	680,4
NORMATIVA	Las condiciones de uso son las establecidas en la ordenanza 3 - Industrial. Las condiciones de edificación son las del Estudio de Detalle.	

UBICACIÓN:	LAS LLANAS	IDENTIFICACIÓN: API-SAU 1/2
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 16 de febrero del 2004 (BOP del 6 de abril del 2004).	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m²):	176.319,0
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m²):	87.595,1
	DOTACIONES:	
	- ZONA VERDE (m²):	19.569,2
	- EQUIPAMIENTO (m²):	7.287,6
NORMATIVA	En las parcelas lucrativas las condiciones de uso son las establecidas en las Ordenanzas 3 - Industrial y 4 - Terciario. Las condiciones de edificación son las del Plan Parcial.	

CAPÍTULO 10

Régimen de las Unidades de Ejecución

Sección 1.ª: Disposiciones generales

Artículo 123. Definición y Delimitación.

1. Las Unidades de Ejecución en suelo urbano son aquellas áreas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en la legislación urbanística.

Cada ámbito de Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto independiente.

2. Las Unidades de Ejecución se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en los que aparecen identificadas con la simbología «UE» seguida de un número correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

Cuando en los planos se recoge una ordenación concreta, ésta tiene carácter indicativo y podrá ajustarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle, Plan Especial o Plan Parcial que establecerá las dimensiones del viario de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Artículo 124. Regulación de las Unidades de Ejecución.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución, tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.

b) Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señala iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señala iniciativa privada la Administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.

c) Programa: Para las Unidades de Ejecución programadas en el primer cuatrienio se establecen los siguientes plazos máximos contados a partir de la entrada en vigor de la presente Revisión del PGOU:

- Dos (2) años para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

- Cuatro (4) años para solicitar licencia municipal de edificación.

Las que aparecen sin programar podrán desarrollarse cuando los propietarios así lo acuerden.

d) Edificabilidad: la superficie edificable que se fija en las fichas de cada Unidad de Ejecución corresponde al techo máximo edificable para usos lucrativos. En la Unidad de Ejecución núm. 4 se fija además el techo edificable para los usos de equipamiento y servicios públicos que serán de cesión al Ayuntamiento.

e) Aprovechamiento: En las Unidades de Ejecución para usos industriales el aprovechamiento es coincidente con la edificabilidad.

En las Unidades de Ejecución para usos residenciales, de acuerdo con la legislación urbanística deberá destinarse el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública. En consecuencia el aprovechamiento se ha calculado al ponderar los metros cuadrados construibles de cada uso – tipología con los siguientes coeficientes de ponderación:

USO COEFICIENTE	
VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RÉGIMEN LIBRE	1,00
VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RÉGIMEN PROTEGIDO	0,75

f) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito. El suelo en el que se localice el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento deberá ser urbanizado por los propietarios.

4. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

5. Cada Unidad de Ejecución, cuando así se indica en la ficha, debe sufragar, en función de la edificabilidad residencial o industrial que tiene asignada, los costes que le corresponden para la ejecución de los sistemas generales. Estos costes señalados en la ficha se actualizarán desde octubre del 2008 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC.

PLANO NÚM. TO-1	DENOMINACIÓN: SAN MARCOS	UE NÚM. 1
OBJETIVOS: - Completar la trama urbana - Dotar de los servicios necesarios a una zona ocupada parcialmente por talleres y almacenes		
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1.º Cuatrienio
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 15.172,8	EDIFICABILIDAD (en m²): 6.996,6
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 3-Industrial, grado 2.º y 7-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 6.996,6 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 699,7
	CESIONES: 1.735 m² de zonas verdes, así como el viario grafiado en planos	
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:	Deberá contribuir en 44.797 € a la ejecución de los nuevos sistemas generales de infraestructuras.	

PLANO NÚM. TO-1	DENOMINACIÓN: NORTE DE SAN MARCOS	UE NÚM. 2
OBJETIVOS: - Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial en el núcleo urbano de Torres, configurando dos zonas de suelo libre de uso		
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1.º Cuatrienio

ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 12.566,5	EDIFICABILIDAD (en m²): 8.097,2
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 3-Industrial, grado 2º y 7-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 8.097,2 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 809,7
	CESIONES: 2.220,6 m² de zonas verdes, así como el viario grafiado en planos	
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:	Deberá contribuir en 51.851 € a la ejecución de los nuevos sistemas generales de infraestructuras.	

PLANO NÚM. TO-1	DENOMINACIÓN: CASAS NUEVAS	UE NÚM. 3
OBJETIVOS: - Completar la trama urbana dando continuidad a nueva calle.		
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1.º Cuatrienio
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 4.284,6	EDIFICABILIDAD (en m²) 3.812,4
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 2 – Residencial en Ensanche con una altura máxima de 4 plantas (baja + 3) y 7 – Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 3.526,5 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 352,7
	CESIONES: 753,5 m² de zonas verdes, así como el viario grafiado en planos	

PLANO NÚM. TO-1	DENOMINACIÓN: FACHADA SUR	UE NÚM. 4
OBJETIVOS: - Completar la trama urbana en la fachada sur de la ciudad, dando continuidad a calles existentes y obteniendo suelo libre de uso público y equipamiento.		
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1.º Cuatrienio
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²): Incluye los 3.457 m² del SG-ZV-1 adscrito a la UE: 43.918,0	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (en m²): 27.991,5 EDIFICABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO DE CESIÓN (en m²): 1.850,0
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 2 –Residencial en Ensanche, con una altura máxima de 3 plantas (baja + 2), 6- Equipamiento y Servicios; y 7-Parques y Jardines	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 25.892,1 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 2.589,2
	CESIONES: La Unidad de Ejecución tiene asignados 3.457 m² de Sistema General de espacios libres que se corresponde con el SG-ZV-1 grafiado en los planos, al sur de la Iglesia de Santo Domingo. 7.575 m² de zonas verdes y 1.850 m² de equipamiento, así como el viario grafiado en planos	
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:	Deberá contribuir en 193.040 € a la ejecución de los nuevos sistemas generales de infraestructuras.	

TÍTULO V

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO

CAPÍTULO 1

Protección del Patrimonio Inmueble

Artículo 125. Ámbito de aplicación.

El presente Capítulo establece las determinaciones a que han de sujetarse las actuaciones en aquellos bienes inmuebles que por su interés histórico, arquitectónico, cultural o ambiental son objeto de protección individualizada.

Artículo 126. Niveles de protección.

1. Los bienes inmuebles protegidos se agrupan en tres niveles de protección que se denominan:

Protección Integral.

Protección Ambiental.

Elementos protegidos.

2. La Protección Integral se aplica al Palacio de don Diego Cobos o Casa de los Marqueses de Camarasa que está incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con inscripción genérica. También se aplica a otras cinco edificaciones y construcciones que constituyen hitos singulares por caracterizar su entorno o configurar la memoria histórica colectiva del municipio.

3. La Protección Ambiental se aplica a los edificios que cualifican el entorno en el que se insertan, ya sea urbano o rural, y su interés arquitectónico se reduce generalmente a las características de composición de su fachada.

5. Los Elementos Protegidos son portadas, pilares y antiguos molinos – centrales hidroeléctricas, que por su interés local deben ser conservados, si bien en algunos de ellos se admite la demolición de los edificios en que se ubican estos elementos, siempre que esté justificada y autorizada específicamente.

Artículo 127. Bienes Inmuebles catalogados en el núcleo urbano de Torres.

1. Los bienes inmuebles protegidos situados en el núcleo urbano de Torres se recogen en los planos TO-1 y TO-2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Los bienes inmuebles, situados en el núcleo urbano, a los que se les aplica protección integral son los siguientes:

Bien inscrito en el CGPHA.

I-1. Palacio de don Diego de los Cobos o Casa de los Marqueses de Camarasa.

Otras edificaciones.

I-2 Conjunto Iglesia Parroquial y Muralla.

I-3 Torre del Reloj.

I-4 Iglesia del Santo.

I-5 Rambla de San Gil.

3. Las edificaciones situadas en el núcleo urbano con protección ambiental individualizada son los que relacionan a continuación, identificadas con su dirección postal.

A-1 Casa en C/ Baltasar Garzón, 45.

A-2 Casa en C/ Baltasar Garzón, 39.

A-3 Casa en C/ Baltasar Garzón, 37.

A-4 Casa en C/ Baltasar Garzón, 32.

A-5 Casas en C/ Baltasar Garzón, 26-28.

A-6 Casa en C/ Baltasar Garzón, 16.

A-7 Casa en C/ Baltasar Garzón, 10.

A-8 Casa en C/ Real, 17.

A-9 Casas en C/ Corredera, 40-42.

A-10 Casa en C/ Jornaleros, 28.

A-11 Casa en C/ Jornaleros, 42.

A-12 Casa en C/ Cerrillo, 12.

A-13 Casa en C/ Cerrillo, 16.

A-14 Casa en C/ Cerrillo, 30.

A-15 Casa en Rambla San Gil esquina a Baltasar Garzón.

A-16 Casa en C/ Castillo, 12.

A-17 Casa en C/ Goleta, 19.

4. Los elementos aislados protegidos, situados en el núcleo urbano, son los que se relacionan a continuación.

E-1 Portada en C/ Jardinillos, 24.

E-2 Pilar de los Barrenos, en la salida del núcleo hacia el cementerio.

E-3 Pilar de la Goleta, en calle Goleta.

E-4 Pilar del Castillo, en calle Castillo.

E-5 Pilar del Rosario, en Rambla San Gil esquina a Almadén.

E-6 Pilar de la Cuesta de la Pila, en Rambla San Gil esquina a Baltasar Garzón.

E-7 Pilar del Sastre, en la Plaza del Pilar del Sastre.

E-8 El Pilarejo, en Calle Pilarejo.

E-9 Pilar del Paseo, en la entrada al Paseo del Pueblo.

E-10 Pila Pellenda, en la salida del núcleo por la carretera de Albánchez.

Artículo 128. Elementos catalogados en el resto del término.

1. Los inmuebles protegidos situados en el resto del término municipal se localizan en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término municipal a escala 1/10.000.

2. El inmueble, situado en el resto del término, al que se aplica la protección integral es el siguiente:

I-6 Puente de la Puente.

I-7 Chopo de la Fuente (coordenadas UTM X: 4550444, Y: 4.181.575).

3. Los elementos aislados situados en el resto del término a los que se les aplica la protección ambiental son los que se relacionan a continuación:

E-11 Central Hidroeléctrica de Santa Isabel o Molino de Abajo.

E-12 Central Hidroeléctrica de San Ildefonso o Molino de En medio.

E-13 Molino de Arriba.

E-14 Central Hidroeléctrica de Unión Eléctrica de Torres.

E-15 Fuenmayor.

Artículo 129. Régimen de usos.

1. En los planos de «Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación» se especifica la ordenanza de aplicación a los bienes inmuebles protegidos y, por tanto, las condiciones de uso aplicables.

2. La utilización de Bienes de Interés Cultural quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso en ellos deberá ser autorizado por la Consejería de Cultura.

Artículo 130. Condiciones de los tipos de obra.

El régimen establecido en la Sección 3.ª del Capítulo 1 del Título II para los tipos de obras, se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración los elementos característicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta, o presentase originariamente, el edificio. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Las obras de conservación o mantenimiento no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación o reparación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente, o presentase originariamente, el edificio.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada salvo los añadidos posteriores en planta baja.

f) Las obras exteriores de reforma menor no podrán modificar la fachada y se adecuarán a los materiales originarios.

Artículo 131. Protección de la parcela.

1. En el nivel de protección integral la protección se extiende a la totalidad de la parcela afectando al cercado y al arbolado y jardinería existente.

2. No será posible efectuar segregaciones ni agregaciones de las parcelas.

Artículo 132. Tratamiento de las plantas bajas.

1. En los edificios protegidos las obras en las plantas bajas se someterán a las siguientes determinaciones:

a) No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales y sólo se permitirá adosar a los mismos los elementos necesarios para la sujeción e instalación de toldos.

b) Cuando existan locales comerciales el plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará como mínimo veinte (20) centímetros y como máximo ciento cincuenta (150) centímetros de la alineación de la fachada correspondiente.

c) Se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos de planta baja de acuerdo con las condiciones señaladas en el artículo 79 de las presentes Normas.

d) No podrán construirse nuevas marquesinas.

2. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones substanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe, a su estado original.

Artículo 133. Obras permitidas en el nivel de protección integral.

1. La protección integral implica que sólo serán permitidas las obras de conservación.

2. Ante proyectos de restauración y conservación, será necesario la creación de un equipo interdisciplinar que realice un análisis integral de la edificación para establecer decisiones consensuadas sobre su restauración, acordes con el máximo respeto a las estructuras y elementos originales de tales edificaciones, así como proyectos integrales de actuaciones arqueológicas en lo que se refiere al subsuelo de estas edificaciones si se deben realizar obras que supongan movimientos o remoción de tierras.

3. También se admiten las obras de consolidación cuando sea necesario afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados con objeto de asegurar la estabilidad del edificio.

4. Siempre que se justifique en función de los usos a que se destine el edificio, cabrá autorizar obras de acondicionamiento con objeto de mejorar sus condiciones de habitabilidad, manteniendo en todo caso las características morfológicas del edificio.

5. En el edificio del Palacio de los Marqueses de Camarasa se requerirá autorización previa del Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

Artículo 134. Obras permitidas en el nivel de protección ambiental.

1. Este grado de protección determina el mantenimiento de la fachada exterior y de los elementos de interés que la componen.

2. Se admiten con carácter general los tipos de obras en los edificios que se establecen en la Sección 3.^a del Capítulo 1 del Título II de las presentes Normas. Previa autorización de la Consejería de Cultura podrán admitirse las obras de demolición y de sustitución, manteniendo la fachada exterior, o reproduciéndola cuando así lo aconsejen las condiciones constructivas de la edificación en función del alcance de las obras a ejecutar.

3. Cuando un edificio protegido con este nivel tenga una edificabilidad superior a la resultante de la ordenanza aplicable, sólo podrá mantenerse si se conserva la fachada y el resto de elementos de interés que contenga. En otro caso la edificabilidad materializable será la correspondiente a la ordenanza aplicable.

Artículo 135. Obligatoriedad de las obras.

1. Las obras de conservación o mantenimiento podrán ser impuestas a los propietarios por requerimiento municipal directo o por expediente contradictorio, a instancia de los usuarios, en el que se demuestre la necesidad de efectuarlas. Una vez comunicada a la propiedad la resolución del Ayuntamiento de obligar a realizar las obras necesarias de mantenimiento, éstas deberán ser comenzadas en el plazo máximo de

tres (3) meses y concluidas en el de un (1) año, contado desde la fecha de la notificación. En casos excepcionales y previo informe de los servicios técnicos municipales, este plazo podrá ser prorrogado en un (1) año más.

Las edificaciones protegidas no podrán ser demolidas, excepto en los casos de declaración previa de ruina y autorización, imposibilidad material de cumplir normativas sectoriales específicas sobre seguridad o higiene de las edificaciones o cuando su estado de conservación suponga un peligro para la seguridad de las personas o los bienes y siempre con la autorización de la Consejería de Cultura. Si la ruina hubiera sido provocada por incumplimiento del deber de conservación el Ayuntamiento podrá obligar a la reconstrucción de todo o parte del edificio anteriormente existente.

CAPÍTULO 2

Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo 136. Intervenciones arqueológicas: definición y tipos.

1. Las actividades arqueológicas recogidas en este capítulo estarán sujetas a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 Reglamento de actividades arqueológicas.

2. Se entiende por intervención arqueológica cualquier actuación realizada bajo la dirección de técnico autorizado por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, desarrollada con la metodología adecuada y cuyo fin sea estudiar, documentar o conservar estructuras muebles, inmuebles (emergentes o soterradas) o unidades relacionales de estratificación y espaciales de interés histórico. Una intervención arqueológica puede englobar uno o varios de los tipos definidos en los puntos siguientes.

3. Se entiende por excavación arqueológica extensiva aquella en la que predomine la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.

4. Se entiende por sondeo arqueológico la remoción de tierra en la que predomine la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento.

5. Se entiende por control arqueológico de movimientos de tierras el registro con metodología arqueológica de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo trabajos de excavación sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora. El ritmo y los medios utilizados en estos trabajos deben permitir la adecuada documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación así como la recuperación de los elementos que se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

6. Se entiende por análisis arqueológico de estructuras emergentes la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

7. Toda la documentación generada por las intervenciones arqueológicas (registro textual, gráfico y fotográfico) se entregará en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Jaén como anexo al informe correspondiente.

8. Además de las intervenciones arqueológicas señaladas se contempla la prospección arqueológica entendiendo por tal la exploración superficial de un terreno mediante inspección directa o por métodos geofísicos realizada por técnico competente y de acuerdo con la metodología arqueológica adecuada con objeto de determinar la existencia de sitios arqueológicos y delimitar su ubicación.

Artículo 137. Sitios arqueológicos inventariados en el término municipal.

1. De acuerdo con los datos facilitados por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura los sitios arqueológicos inventariados en el término municipal son los siguientes:

Número	NOMBRE	PERÍODO HISTÓRICO (TIPOLOGÍA)
1	LAS DEHESAS	Época romana. Villae.
2	LOS PEÑONCILLOS	Época romana. Asentamiento.
3	LOS VENTORRILLOS	Edad del Hierro II. Asentamiento.
4	LAS VENTILLAS	Alta Edad Media. Fosas funerarias.
5	LA ZARZUELA	Época romana. Villae.
6	CUEVA DEL MORRÓN	Paleolítico superior. Solutrense. Asentamiento.
7	LA TOSQUILLA	Romano Alto Imperial. Villae.
8	PULPITE	Romano Alto Imperial. Villae.

2. La localización de estos sitios arqueológicos, facilitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, se recoge, con la numeración asignada en el punto anterior, en la serie de planos T-3 a escala 1/10.000 «Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal».

3. Ante cualquier solicitud de licencia de obras que pudiera afectar a los sitios arqueológicos inventariados será preceptiva la emisión de informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura que será vinculante.

Artículo 138. Protección de hallazgos arqueológicos casuales.

1. La protección de hallazgos arqueológicos casuales, definidos en el artículo 78 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 19/1995, de 7 de febrero, se ejercerá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y en los artículos 79 a 84 del mencionado Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el centro o museo que designe la Consejería de Cultura.

Sección 1.ª: Protección Arqueológica en el suelo urbano y urbanizable

Artículo 139. Zonificación arqueológica del suelo urbano y urbanizable.

1. A los efectos de aplicar los distintos niveles de protección arqueológica que se definen en los artículos siguientes se han delimitado las zonas del suelo urbano y urbanizable correspondientes a cada.

El Nivel A se corresponde con la parcela en la que se sitúa el Palacio de los Marqueses de Camarasa delimitada en el plano TO-2 a escala 1/1.000.

El Nivel B se corresponde con el entorno del Palacio de los Marqueses de Camarasa y las parcelas en las que se sitúan el resto de edificaciones catalogadas con protección integral en el Capítulo 1 del presente Título y delimitadas en el plano TO-2 a escala 1/1.000.

El Nivel C se corresponde con el nuevo suelo urbanizable delimitado en los planos TO-1E a escala 1/5.000 y TO-1 y LA-1 a escala 1/2.000.

Artículo 140. Nivel de Protección Arqueológica A: Reserva Arqueológica.

1. Sólo se podrán realizar intervenciones y obras que supongan afectación a las estructuras de las construcciones o remoción de tierras cuando estén encaminadas a la integración y puesta en valor de la zona.

Antes de presentar proyectos de obras que afecten a la estructura de las construcciones o supongan movimientos de tierra habrá de crearse un equipo interdisciplinar que realice un análisis integral de la edificación para establecer decisiones consensuadas sobre su restauración, así como proyectos integrales de actuaciones arqueológicas en lo que se refiere al subsuelo de los terrenos incluidos en este nivel de protección.

La necesidad de documentar los restos que pudieran aparecer obliga a intervenir mediante excavación arqueológica extensiva en el 100% (salvo las distancias de seguridad estimadas por el técnico competente en el estudio de seguridad y salud) de la superficie afectada por los movimientos de tierra. En la excavación deberán alcanzarse los estratos arqueológicamente estériles, al menos en una zona de la intervención.

Entre los documentos necesarios para la obtención de licencia municipal de obras deberá presentarse autorización de la Consejería de Cultura.

Artículo 141. Nivel de Protección Arqueológica B: Servidumbre Arqueológica.

1. Ante la presentación de proyectos de obras que supongan movimiento de tierras se exigirá la previa intervención arqueológica mediante excavación o sondeo. En la intervención habrán de alcanzarse los niveles arqueológicamente estériles al menos en una zona de la intervención.

2. Las siguientes actuaciones urbanísticas darán lugar a la obligación de realizar sondeos arqueológicos:

- La edificación de nueva planta con sótano.
- La edificación de nueva planta sin sótano con cimentación de pilares arriostrados.

- Las obras sobre edificación existente con afección al subsuelo.

- Cualquier otra que afecte al subsuelo, incluidas las obras en vías públicas y zonas verdes.

Si el sondeo arqueológico proporcionase resultados positivos habrá de realizarse una excavación arqueológica extensiva en todo el solar. Si los resultados fuesen negativos se realizará el control arqueológico de movimientos de tierras, una vez concedida la licencia de obras, mientras duren los trabajos de desmonte o extracción de tierras.

3. Las siguientes actuaciones urbanísticas darán lugar a la obligación de realizar el control arqueológico de movimientos de tierras:

La edificación de nueva planta con cimentación de losa armada.

Obras que afecten al subsuelo de las vías públicas en las que no sea posible, por su reducida extensión, la realización de sondeos arqueológicos.

4. Entre los documentos necesarios para la obtención de licencia municipal de obras de intervención arqueológica deberá presentarse autorización de la Consejería de Cultura.

Artículo 142. Nivel de Protección Arqueológica C: Prospección Arqueológica.

1. Previamente a cualquier actuación urbanística en las zonas incluidas en este nivel de protección (el nuevo suelo urbanizable), se deberán realizar las oportunas tareas de prospección arqueológica superficial a fin de determinar la posible existencia de evidencias arqueológicas.

2. Como consecuencia de los resultados de la prospección superficial realizada se informará al Ayuntamiento y a la Consejería de Cultura sobre la necesidad de continuar o no con nuevas intervenciones arqueológicas.

Sección 2.ª: Protección Arqueológica en el suelo no urbanizable

Artículo 143. Protección de sitios arqueológicos delimitados en suelo no urbanizable.

1. El uso característico del suelo en los sitios arqueológicos delimitados por la Consejería de Cultura es el manteni-

miento de sus condiciones naturales junto a la utilización según los usos que se desarrollan en la actualidad, siempre que dichos usos no dañen o perturben los restos arqueológicos.

2. Son usos compatibles los siguientes:

Los trabajos y labores relacionados con los usos agrícolas actuales que no supongan alteración del sustrato arqueológico.

El mantenimiento de la red viaria.

Las actividades ganaderas existentes comprendiendo el mantenimiento y consolidación de construcciones y estructuras relacionadas con las mismas.

La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento autorizada por el organismo competente.

La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético autorizada por el organismo competente y por la Consejería de Cultura.

Las captaciones de agua, mediante autorización-concesión del organismo competente y de la Consejería de Cultura.

Las obras de protección hidrológica autorizadas por el organismo competente y por la Consejería de Cultura.

3. Se permiten movimientos de tierra como actividad de posibles excavaciones de carácter científico, así como consolidaciones y reconstrucciones de las estructuras de la zona arqueológica siempre sometidas a la autorización de los organismos competentes. Asimismo se permite la construcción de instalaciones y edificaciones relacionadas con la función socio-cultural del lugar (centro de recepción de visitantes, laboratorio de investigación, etc.) siempre que no afecten a la zona arqueológica y con la autorización de los organismos competentes.

4. Son usos prohibidos los siguientes:

Todos los trabajos agrícolas relacionados con el uso del arado subsolador.

La tala de árboles para transformación de usos.

Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio.

Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas.

El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.

La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta.

Las construcciones y edificaciones singulares.

Las actuaciones de carácter infraestructural.

Las viviendas familiares en cualquiera de sus supuestos.

Las construcciones y edificaciones industriales.

Los vertederos de residuos industriales de cualquier tipo.

Los parques de atracciones.

Los aeropuertos y helipuertos.

Las infraestructuras para experimentación industrial.

Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativas.

Cualquier otro que suponga amenaza, daño o deterioro para estos sitios arqueológicos, en especial todas aquellas actividades que supongan remoción de tierras.

5. Queda terminantemente prohibida la utilización de aparatos detectores de metales y la realización de cualquier actividad que implique remoción de tierras sin la autorización de los organismos competentes.

TÍTULO VI

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Definición y categorías

Artículo 144. Definición y categorías.

1. Constituyen el suelo urbanizable todos los terrenos que, conforme a la clasificación establecida por el presente Plan, y de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, garantizan el desarrollo de Torres a medio plazo.

2. El Plan General establece dos categorías del suelo urbanizable:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado.

b) Suelo Urbanizable No Sectorizado.

CAPÍTULO 2

Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 145. Definición del suelo urbanizable sectorizado.

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable más idóneos para absorber las demandas de suelo industrial y, en consecuencia, deben ser desarrollados en los plazos establecidos en el apartado 3.2 del Programa de Actuación. El Plan Parcial del sector de suelo urbanizable sectorizado se presentará en el plazo máximo de un (1) año a partir de la entrada en vigor del PGOU.

2. El Plan General, en base al modelo de desarrollo urbano previsto para el municipio, sólo establece Suelo Urbanizable Sectorizado a desarrollar en el primer cuatrienio.

3. La delimitación del sector de suelo urbanizable sectorizado aparece en el plano de TO-1E de Estructura Urbana del Núcleo de Torres y su entorno, a escala 1/5.000 con el código «S-1».

Artículo 146. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado.

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado es de cero con cinco (0,5) metros cuadrados construibles de industrial por metros cuadrado de suelo, que coincide con el índice de edificabilidad del sector S-1 al no tener asignado sistemas generales exteriores.

Artículo 147. Condiciones de urbanización.

La urbanización del sector de suelo urbanizable sectorizado deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Artículo 148. Contenido del Plan Parcial.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 149. Memoria del Plan Parcial.

Describirá las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector.

b) Superficie de viario público del Plan Parcial.

c) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

d) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.

e) Superficie edificable (suma de las de las parcelas edificables).

f) Superficie total edificable.

g) Edificabilidad bruta.

h) Edificabilidad sobre la superficie edificable.

i) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.

j) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

Artículo 150. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expresará, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las Unidades de Ejecución que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

Artículo 151. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero expondrá:

a) La evaluación de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actua-

ciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la ejecución de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 152. Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 153. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, la Ordenanza Municipal de la Edificación y las presentes normas del Plan General.

Artículo 154. Determinaciones particulares del sector S-1.

1. En la siguiente ficha se establecen las condiciones específicas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable sectorizado S-1.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR S-1			
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL JIMENA	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO N.º	TO-1E
SUPERFICIE (Hectáreas)		TOTAL: 7,453	SIN S.G.: 7,453
INICIATIVA	Pública	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
OBJETIVOS:	- Posibilitar el desarrollo de una oferta de suelo industrial en una zona de topografía adecuada y relativamente próxima al núcleo urbano de Torres.		
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m ² construidos)			
	INDUSTRIAL	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	37.268	0	37.268
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO INDUSTRIAL			0,50
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			13.422
CONDICIONES DE DESARROLLO:			
- La zona verde y el equipamiento se agruparán preferentemente en una única zona. Se localizará preferentemente junto a la carretera de acceso a las canteras.			
- Deberá resolver a su costa las conexiones exteriores con los sistemas generales de infraestructura de abastecimiento de agua (arteria de 80 mm), saneamiento (bombeo y colector hasta EDAR) y energía eléctrica.			
De conformidad con la Declaración Previa de Impacto Ambiental en el desarrollo del sector se tendrá en consideración las medidas ambientales reflejadas en el punto 3.7.1 de la citada declaración.			

2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, siendo normativas las que, en el momento de la redacción del Plan Parcial, resulten de la situación real de las parcelas catastrales.

3. La edificabilidad asignada por el Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento

y servicios públicos que se ceden al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa del Plan General, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento medio.

CAPÍTULO 3

Suelo Urbanizable no Sectorizado

Sección 1.ª: Determinaciones generales

Artículo 155. Régimen urbanístico.

1. En tanto no se aprueben Planes de Sectorización los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.

2. Aprobado un Plan de Sectorización se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en el mismo.

Artículo 156. Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento de Torres podrá autorizar la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística aplicable, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el presente capítulo.

3. En función del grado de desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento de Torres podrá precisar los elementos de infraestructura exteriores al área que el promotor deberá realizar para asegurar las conexiones con los sistemas generales, teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.

4. Los Planes de Sectorización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 157. Ámbito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización.

1. Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no sectorizado deberán referirse a cada uno de los ámbitos que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código «NS» seguido del número de identificación a cada Ámbito.

2. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan para cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, el Plan General determina en cada caso:

a) Los usos permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

3. La edificabilidad lucrativa máxima permitida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos lucrativos permitidos en cada área, sin incluir las dotaciones públicas. Su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos, que deberán señalar los respectivos Planes de Sectorización.

4. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Planes de Sectorización se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las Ordenanzas Municipales.

5. Cuando el Plan de Sectorización afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

Artículo 158. Condiciones de urbanización.

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable no sectorizado deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de la Urbanización.

Artículo 159. Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 160. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA NS-1			
DENOMINACIÓN	LAS HUERTAS	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización/ Plan Parcial El Plan de Sectorización no podrá tramitarse antes de que se desarrolle la UE-4 y nunca antes de 8 años desde la aprobación definitiva del PGOU.	PLANO NÚM.	TO-1
SUPERFICIE (Hectáreas)		TOTAL: 6,213	INICIATIVA Pública
OBJETIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> - Posibilitar la ejecución de un desarrollo residencial de baja densidad en el acceso a Torres desde la carretera que enlaza con la variante de Mancha Real. - Ejecutar un tramo de la nueva ronda sur del núcleo que tiene su continuidad en la Unidad de Ejecución 4 para enlazar con el camino del lavadero que enlaza a su vez con la carretera a Albarchez. - Obtener parte del sistema general de espacios libres denominado Parque de Santo Domingo que se localiza en el acceso al núcleo urbano. - Posibilitar la construcción de viviendas protegidas. 		
CARACTERÍSTICAS			
USOS GLOBALES PERMITIDOS:	Residencial, Terciario, Equipamiento y Servicios y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Industrial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	18.641,4 m ² de usos lucrativos. Como mínimo el 30% de la edificabilidad deberá destinarse a vivienda protegida		
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		124	
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA:			
<ul style="list-style-type: none"> - El Plan de Sectorización incluirá la adscripción de 3.038 m² del Sistema General de Espacios Libres SG-ZV-2 correspondiente al Parque del Chorro. - Deberá ejecutar el tramo de la vía de ronda sur que enlaza desde la carretera de Mancha Real con Albarchez. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo señalado en el Programa de Actuación y en el apartado 7.1 de la Memoria, será como mínimo de 128.559 €. - De acuerdo con la Declaración Previa de Impacto Ambiental se establecen los siguientes condicionantes: <ul style="list-style-type: none"> - Las obras de urbanización y construcción en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear, han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los estudios que se deberán realizar al respecto. - Los proyectos de urbanización se diseñarán y ejecutarán respetando al máximo la topografía original y la vegetación que existen en los taludes, a fin de evitar movimientos de tierra y procesos erosivos. - Se deberá garantizar la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese la zona., garantizando la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y evitando el encharcamiento de las zonas bajas. - En el diseño de las zonas verdes se tendrá en cuenta el entorno próximo. 			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA NS-2			
DENOMINACIÓN	LAS LLANAS OESTE	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización/ Plan Parcial	PLANO NÚM.	LA-1
SUPERFICIE (Hectáreas)		TOTAL: 7,974	INICIATIVA Pública
OBJETIVOS:	- Posibilitar la ampliación del polígono industrial de Las Llanas que se recoge en el PGOU como un Área con Planeamiento Incorporado, incorporando el Plan Parcial aprobado definitivamente.		
CARACTERÍSTICAS			
USOS GLOBALES PERMITIDOS:	Industrial, Terciario, Equipamiento y Servicios y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Residencial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	39.872 m ² de usos lucrativos		
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA:			
<ul style="list-style-type: none"> - El Plan de Sectorización no se podrá tramitar hasta que se ejecuten las obras de urbanización del API- SAU 1/2. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales deberá establecerse en el Plan de Sectorización que contemplará las necesidades del conjunto de los ámbitos industriales de Las Llanas. De conformidad con la Declaración Previa de Impacto Ambiental en el desarrollo del área se tendrá en consideración las medidas ambientales reflejadas en el punto 3.7.1 de la citada declaración.			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA NS-3			
DENOMINACIÓN	LAS LLANAS ESTE	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización/ Plan Parcial	PLANO NÚM.	LA-1
SUPERFICIE (Hectáreas)		TOTAL: 13,193	INICIATIVA Pública
OBJETIVOS:	- Posibilitar la ampliación del polígono industrial de Las Llanas que se recoge en el PGOU como un Área con Planeamiento Incorporado, incorporando el Plan Parcial aprobado definitivamente.		
CARACTERÍSTICAS			
USOS GLOBALES PERMITIDOS:	Industrial, Terciario, Equipamiento y Servicios y Espacios Libres		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Residencial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	65.963 m ² de usos lucrativos		
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA:			
<ul style="list-style-type: none"> - El Plan de Sectorización no se podrá tramitar hasta que se ejecuten las obras de urbanización del API- SAU 1/2. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales deberá establecerse en el Plan de Sectorización que contemplará las necesidades del conjunto de los ámbitos industriales de Las Llanas. De conformidad con la Declaración Previa de Impacto Ambiental en el desarrollo del área se tendrá en consideración las medidas ambientales reflejadas en el punto 3.7.1 de la citada declaración.			

Disposición transitoria para el suelo urbanizable.

En tanto no exista Reglamento que desarrolle la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía las reservas para dotaciones en suelo urbanizable se ajustarán a los estándares mínimos que determina su artículo 17.1.2.º, salvo que de la aplicación del Reglamento de Planeamiento de la ley estatal se infiera una dotación mayor.

Jaén, 2 de octubre de 2009.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.